

Zmluva o nájme bytu

č. 1205/2025/OSV-SKI

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej aj „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany :

Prenajímateľ:

Názov organizácie: **Mesto Banská Bystrica**
Štatutárny zástupca: **Ján Nosko, primátor mesta**
Sídlo: **Československej armády 26, Banská Bystrica, Slovenská republika**
IČO: **00313271**
DIČ: **2020451587**
Bankové spojenie: **Československá obchodná banka, a.s.**
IBAN: **SK32 7500 0000 0040 2651 2344**
(ďalej aj „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Eva Murková**
Dátum narodenia: _____
Trvalý pobyt: _____
Štátne občianstvo: _____
(ďalej aj „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
ZMLUVU O NÁJME BYTU
(ďalej aj „zmluva“)

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti evidovanej Okresným úradom Banská Bystrica, odbor katastrálny, zapísanej na liste vlastníctva LV č. 4073 pre katastrálne územie Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, a to stavby so súpisným číslom _____ postavenej na parcele č. C KN _____, nachádzajúcej sa v meste Banská Bystrica, ulica Švermova, orientačné číslo: _____, pozostávajúcej z _____ bytových jednotiek (ďalej aj „bytový dom“).
2. Súčasťou bytového domu je _____ izbový byt č. _____ nachádzajúci sa na _____ poschodí bytového domu o celkovej výmere _____ m² (ďalej aj „byt“). Byt je vykurovaný ústredným kúrením a pozostáva z _____ obytných miestností, kuchyne, vedľajších miestností a príslušenstva (kúpeľňa, WC). Medzi príslušenstvo bytu patrí pivnica. Zariadením bytu je kuchynská linka a elektrický sporák. Byt je užívateľsky schopný, vymaľovaný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné.
3. Byt č. _____ bol v zmysle Článku V. § 7 ods. 1 a Článku VII. § 9 ods. 1 Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Banská Bystrica č. 15/2025 o nakladaní s bytovým fondom Mesta Banská Bystrica a Rozhodnutia o vyčlenení služobných bytov z bytového fondu vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a o určení Kritérií pridelovania služobných bytov č. Pr. V- 88347/2025 platného a účinného zo dňa 16. 04. 2025 vyčlenený ako služobný byt za účelom zabezpečovania originálnych kompetencií Mesta.

II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt definovaný v čl. I bod 2. zmluvy, a to za účelom bývania v súvislosti s Rozhodnutím o vyčlenení služobných bytov z bytového fondu vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica a o určení Kritérií pridelovania služobných bytov v zmysle čl. VI. .
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu.

III. Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomné za užívanie bytu je **78, 12 EUR** mesačne.
3. Úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi formou mesačných preddavkov. Výšku mesačných preddavkov na plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej aj „preddavky na plnenia“) určí nájomcovi prenajímateľ, prostredníctvom správcu bytového domu MBB a.s., Československej armády 26, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 36 039 225 (ďalej aj „správca“) v súlade s Mandátnou zmluvou č. 306/2023/OSV-SKI zo dňa 19.04.2023, v evidenčnom liste pre výpočet úhrady za užívanie bytu. Evidenčný list je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy a tvorí prílohu č. 1 zmluvy.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného, výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob platenia, ak to ustanoví osobitný právny predpis. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne. Úprava zvýšeného nájomného je záväzná pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa.
5. Nájomné spolu s preddavkami na plnenia je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ako variabilný symbol je nájomca povinný uvádzať **501893** .
6. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý i začatý mesiac omeškania.
7. Prenajímateľ, prostredníctvom správcu, je povinný vykonať vyúčtovanie ročnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu do 60 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia v predchádzajúcom kalendárnom roku, najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka pre nájomcu.
8. Nedoplatky alebo preplatky vyplývajúce z vyúčtovania sú splatné do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške stanovenej platným nariadením vlády Slovenskej republiky, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, pričom nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa v zmysle uzatvára na dobu určitú **od 12. 06. 2025 do 11. 06. 2026**.
2. Nájom bytu sa končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy,
 - b) ukončením pracovného pomeru založeného pracovnou zmluvou,
 - c) písomnou dohodou prenajímateľa a nájomcu,

- d) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka,
 - e) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu aj bez uvedenia dôvodov.
- 3. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
 - 4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu bytu podľa bodu 2. písm. b) tohto článku zmluvy je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi byt ku dňu skončenia pracovného pomeru založeného pracovnou zmluvou.

V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Prenajímateľ, v zastúpení správcu, a nájomca spíšu o odovzdaní bytu do 2 dní odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy zápisnicu o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
- 2. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 3. Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu;
 - b) nerušiť a neobmedzovať ostatných nájomcov bytov v bytovom dome;
 - c) odoberať teplo a teplú úžitkovú vodu z centrálného zdroja;
 - d) dodržiavať ustanovenia domového poriadku vydaného správcou bytového domu, s ktorými bol oboznámený pri podpise zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy;
 - e) zabezpečovať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte; ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, sám a na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu;
 - f) oznámiť prenajímateľovi, prostredníctvom správcu, a to bez zbytočného odkladu, potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla;
 - g) umožniť prenajímateľovi a správcovi vstup do bytu za účelom kontroly technického stavu bytu a kontroly dodržiavania podmienok stanovených touto zmluvou;
 - h) odstrániť chyby a poškodenia, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti na ostatných častiach bytového domu; ak sa nájomca nepostará o včasné odstránenie chýb a poškodení na ostatných častiach nehnuteľnosti, má prenajímateľ právo tak urobiť, po predchádzajúcom upozornení nájomcu, sám a na svoje náklady a požadovať od nájomcu náhradu;
 - i) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (rozvod tepla, elektrickej energie, rozvod plynu, studenej vody a kanalizácie);
 - j) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytového domu.
- 4. Nájomca nie je oprávnený:
 - a) vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Ak nájomca vykoná stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu pri odovzdaní bytu alebo počas nájmu bytu, aby dal byt do pôvodného stavu alebo zaplatil skutočnú škodu, ktorá s týmito úpravami prenajímateľovi vznikla. Ak na stavebné úpravy v byte vydá prenajímateľ písomný súhlas, nájomca ich vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich zaplatenie, a to ani v prípade skončenia nájmu v zmysle čl. V. bod 2. zmluvy;
 - b) dať byt do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
 - c) požadovať pri skončení nájomného vzťahu bytovú náhradu alebo náhradné ubytovanie; nájomca berie na vedomie, že pri skončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na bytovú náhradu alebo náhradné ubytovanie.
- 5. Pri skončení nájmu bytu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi v deň skončenia nájmu uvoľnený byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní

a údržbe bytu, inak zodpovedá za škody, ktoré nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikli. Odovzdanie bytu sa vykoná spísaním zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi a podpíšu ju obidve zmluvné strany.

6. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť nedostatky brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ktorými je výkon práva nájomcu užívať byt ohrozený, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení prenajímateľa, nedostatky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

VI. Doručovanie

1. Pokiaľ v zmluve nie je výslovne uvedené inak, všetky písomnosti v zmysle tejto zmluvy budú doručované prostredníctvom: a) poštovej prepravy doporučenou zásielkou, b) kuriérskej služby alebo c) do elektronickej schránky. Písomnosti, z povahy ktorých vyplýva potreba ich písomného doručenia, budú doručované prostredníctvom poštovej prepravy doporučenou zásielkou alebo kuriérskou službou, alebo do elektronickej schránky.
2. Písomnosti sa považujú za riadne doručené ich preukázaným doručením na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, alebo odmietnutím ich prevzatia.
3. Každá zo zmluvných strán je povinná oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu svojich identifikačných a kontaktných údajov, a to najneskôr do troch (3) pracovných dní odo dňa vzniku zmeny.
4. Zásielka obsahujúca písomnosť sa považuje za doručení dňom, keď sa dostane do sféry dispozície zmluvnej strany, ktorej je adresovaná hoci táto si ju fyzicky neprevezme alebo aj v prípade, ak ju zmluvná strana, ktorej je zásielka adresovaná odmietne bezdôvodne prevziať. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju pošta, resp. iný doručovateľ vráti z akýchkoľvek dôvodov nemožnosti doručenia odosielajúcej zmluvnej strane, hoci táto ju doručovala na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany, určenú v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Zásielka sa v tomto prípade považuje za doručení nasledujúcim dňom po dni jej vrátenia odosielajúceму.
5. V prípade elektronického doručovania na aktívované elektronické schránky pre doručovanie, riadia sa pravidlá doručovania vždy aktuálne platnou legislatívou upravujúcou podmienky a pravidlá elektronického doručovania.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené túto zmluvu uzavrieť, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by jej uzatvoreniu právne bránili.
2. Právne vzťahy medzi zmluvnými stranami založené zmluvou sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody oboch zmluvných strán, a to len vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle s ust. § 5a, ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 12. 06. 2025 .
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) vyhotoveniach s charakterom originálu, pričom tri (3) vyhotovenia obdrží prenajímateľ, jedno (1) vyhotovenie nájomca a jedno (1) vyhotovenie správca.
6. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú jej prílohy:
 - Príloha č. 1 Evidenčný list.

7. Zmluvné strany súhlasia so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, že sa so znením zmluvy dôkladne oboznámili, rozumejú jej, súhlasia s ňou a prostredníctvom svojich oprávnených zástupcov ju podpisujú na znak toho, že zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli.

V Banskej Bystrici dňa

.....
Ján Nosko //
primátor mesta Banská Bystrica

.....
Mgr. Eva Murková
nájomca

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Murková Eva

ADRESA : 04 Banská Bystrica 4, Švermova 45
Číslo domu: / Číslo bytu:

Tento platobný výmer je platný od 12.06.2025 až do vydania nového.

Číslo účtu prenájomateľa: SK3275000000004026512344 BIC : CEKOSKBX
Variabilný symbol : 501893 číslo Zmluvy o nájme bytu: 1205/2025/OSV-SKI
Splatnosť predpisu je do 15. dňa v mesiaci za bežný mesiac.

ÚDAJE O BYTE

Podlažie :

VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA	VEDLAJŠIA PLOCHA	OSTATNÉ MIESTNOSTI	PODLAHOVÁ PLOCHA
Obytná mies.	Kuchyňa	Kúpeľňa	VYKUROVANIE 39.90
Obytná mies.	Predsieň	MIMO BYTU	OBYT.+VEDE. 36.72
-----	-----	Balkóny	CELKOVÁ 41.30
SPOLU	7	Pivnica	

SPOLUBÝVAJÚCI

Počet členov domácnosti celkom: 1

MESAČNÉ PLATBY ZA BYT

NÁJOMNÉ

ÚHRADY ZA PLNENIA

MESAČNÁ ÚHRADA ZA NÁJOMNÉ	78.12 Eur	Teplo na vykurovanie	50.00 Eur
		Teplo na ohrev TÚV	30.00 Eur
		Vodné a stočné	20.88 Eur
		Osvetlenie spol.priestorov	1.00 Eur
		Elektr.v byte	30.00 Eur

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 210.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 12.06.2025 do: 11.06.2027

Dátum spracovania: 21.05.2025

Vybavuje: Tomaníková, Lapinová č.dverí 345

Tel.: 0918966618; 048/4143151, e-mail: libusa.tomanikova@mbb.sk; elena.lapinova@mbb.sk

MBB a.s.

podpis nájomcu

MBB a.s.

-8-

ČSA 23

974 01 Banská Bystrica

IČO: 36 039 237 IČ DPH: SK21205504

reg. OSR Banská Bystrica