Zmluva o nájme bytu
č. 344/2018

uzavretá v zmysle § 12, § 18 ods. 3. zákona NR SR č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **Prenajímateľ:**

obchodné meno:	**MBB a.s.**
sídlo:	ČSA 26, 974 01 Banská Bystrica
v zastúpení:	Ing. Dušan Argaláš – predseda predstavenstva JUDr. Juraj Džmura – člen predstavenstva
IČO:	36 039 225
DIČ:	2020093504
IČ DPH:	SK2020093504
bankové spojenie:	Tatra banka, a.s., Bratislava
BIC:	TATRSKBX
č. účtu v tvare IBAN:	SK16 1100 0000 0026 2478 2580
registrácia:	spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č. 601/S

(ďalej aj ako len „prenajímateľ")

a

2. **Nájomca:**

meno:	**Marián Mesiarik**
dátum narodenia:	
trvalým pobytom:	
toho času bytom:	

(ďalej aj ako len „nájomca")
(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako len „zmluvné strany")

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – bytového domu, ktorý sa nachádza v Banskej Bystrici, na Rudohorskej ulici, vchod súpisné číslo 'alej aj ako len „dom"), dom je postavený na parcele registra „C" KN č. 2495/129 a pozemku – parcely registra „C" KN č. 2495/129 o výmere 2452 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria.

2. Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú zapísané v operáte katastra nehnuteľností pre obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica vedenom Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, so sídlom ČSA 7, 974 01 Banská Bystrica, na liste vlastníctva č. 2457, k. ú. Sásová.

3. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – bytu č nachádzajúci sa na poschodí, na Rudohorskej ulici, vchod súpisné číslo 2002, ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v bode 1. tohto článku. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je 56,25 m^2.

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. nachádzajúci sa na poschodí, na Rudohorskej ulici, vchod súpisné číslo . (ďalej aj ako len „byt"), ktorý sa nachádza v bytovom dome uvedenom v Čl. I. bod 1. a 2. tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a v zmluve o finančnej zábezpeke.

2. Byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a komora patriaca k bytu .

3. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva je vo výške 56,25 m^2, z toho podlahová plocha bytu je 54,30 m^2 a podlahová plocha komory je 1,95 m^2.

4. Vybavením tohto bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček a domáci telefón.

5. S nájmom bytu je spojené užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok III.
Doba nájmu

1. Prenajímateľ dáva nájomcovi byt do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie **od 23.05.2018 do 30.04.2019.**

Článok IV.
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomné a výšku mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu stanoví nájomcovi prenajímateľ v platobnom výmere pre výpočet úhrady za užívanie bytu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu a spôsob ich platenia. Uvedenú zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi písomne, formou doručenia platobného výmeru uvedeného v bode 1. tohto článku.

3. Nájomné spolu s preddavkami za plnenia spojené s užívaním bytu je nájomca povinný platiť mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet prenajímateľa vedený v Tatra banke, a.s., Bratislava, číslo účtu v tvare IBAN: **SK16 1100 0000 0026 2478 2580, VS: 3442018**.

4. Ak nájomca neuhradí mesačné nájomné a mesačné preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zaplatenie poplatku z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 0,83.- Eur za každý i začatý mesiac omeškania zvlášť.

5. Prenajímateľ je povinný ročné vyúčtovanie preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu za príslušný kalendárny rok doručiť nájomcovi najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že rozúčtovanie skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu prenajímateľ vykoná nasledovne:
   a) za dodávku tepla podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi tepla a podľa platných právnych predpisov,
   b) za dodávku teplej a studenej vody podľa hodnôt nameraných podružnými meračmi a podľa platných právnych predpisov,
   c) zrážkovú vodu podľa platných právnych predpisov,
   d) za dodávku elektrickej energie za osvetlenie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu podľa počtu osôb,
   e) za dodávku elektrickej energie za výťah podľa počtu osôb (na byty od 2. nadzemného podlažia),
   f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu na každý byt rovnakým dielom,
   g) a iné plnenia v zmysle rozhodnutia predstavenstva spoločnosti.

Článok V.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že technický stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav bytu je im známy vzhľadom na skutočnosť, že nájomca v čase podpisu tejto zmluvy užíva byt na základe Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 23.05.2007, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 30.04.2008, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 06.05.2009, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 26.04.2010, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 13.04.2011, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 05.04.2012, Zmluvy o nájme bytu č. 021/003/2007/MBB/R zo dňa 22.04.2015 a na základe Zápisu o odovzdaní a prevzatí bytu č. 64, v bytovom dome na Rudohorskej ulici č. 1 , Banská Bystrica zo dňa 23.05.2007. Vzhľadom na tieto skutočnosti sa zmluvné strany navzájom dohodli, že o odovzdaní bytu nebudú vyhotovovať osobitnú zápisnicu o odovzdaní bytu ku dňu podpísania tejto zmluvy, ale existujúci Zápis o odovzdaní a prevzatí bytu č. v bytovom dome na Rudohorskej ulici č. Banská Bystrica zo dňa 23.05.2007 sa bude považovať za zápisnicu platnú k tejto zmluve.

2. Nájomca prehlasuje, že byt je v čase podpísania tejto zmluvy užívania schopný, všetky zariaďovacie predmety a iné zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné a byt je bez závad.

3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné časti a spoločné zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia uvedené v Čl. IV. bod 6. tejto zmluvy, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to najmä:
   a) nerušiť a neobmedzovať výkon práv ostatných nájomcov bytov v dome,
   b) dodržiavať ustanovenia domového poriadku v prípade, že bol predstavenstvom spoločnosti schválený,
   c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti,
   d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, ak pôjde o odpisy stavov pomerových meračov SV a TÚV, odpočet pomerových meračov tepla, opravu spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných z bytu, alebo ak je oprava nevyhnutná v záujme iného nájomcu bytu,
   e) nezasahovať do spoločných častí a spoločných zariadení domu (napr. rozvod tepla, TÚV, SV a iné),
   f) nezasahovať do meracej a regulačnej techniky bytu a domu.

4. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomca znáša na vlastné náklady drobné opravy, bežnú údržbu, úpravy účelovej povahy ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním bytu a spoločných častí a spoločných zariadení domu nájomcom alebo osobami, ktoré užívajú byt na účel nájmu uvedený v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že na výklad pojmov drobné opravy a bežná údržba sa pre účely tejto zmluvy použijú ustanovenia Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v platnom znení, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

6. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho 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 byt dal do pôvodného stavu alebo zaplatil skutočnú škodu, ktorá týmito úpravami prenajímateľovi vznikla.

7. Ak na stavebné úpravy v byte vydá prenajímateľ písomný súhlas, nájomca ich vykoná na vlastné náklady bez nároku na ich zaplatenie a to aj v prípade zániku nájmu v zmysle Čl. VI. tejto zmluvy.

8. Nájomca nesmie dať byt do podnájmu tretích osôb bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný do jedného mesiaca ako zmeny nastali, oznámiť prenajímateľovi zmenu skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. narodenie dieťaťa, úmrtie posudzovaných osôb a pod.).

10. 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 škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikne. Odovzdanie bytu sa vykoná fyzickou obhliadkou bytu za účasti oboch zmluvných strán, o ktorej spíšu zmluvné strany Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, v ktorom sa opíše najmä stav bytu, vrátane jeho príslušenstva a zariadenia v čase jeho odovzdania prenajímateľovi. Tento protokol podpíšu obe zmluvné strany tejto zmluvy. Presný čas odovzdania bytu v zmysle tohto bodu, si nájomca s prenajímateľom dohodne vopred.

11. Nájomca prehlasuje, že výslovne súhlasí s tým, že po skončení nájmu bytu v zmysle Čl. VI. bod 2. tejto zmluvy prenajímateľ odpočíta z poskytnutej finančnej zábezpeky nezaplatené nájomné a nezaplatené preddavky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu vo výške určenej v platobnom výmere uvedenom v Čl. IV. bod 1. tejto zmluvy, nezaplatené ročné vyúčtovanie preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj náklady za spôsobenú škodu v zmysle Čl. III. bod 3. Zmluvy o poskytnutí finančnej zábezpeky a zádržné vo výške určenej prenajímateľom do termínu najbližšieho ročného vyúčtovania preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu.

12. V zmysle § 12 zákona NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a za predpokladu plnenia si povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy má nájomca právo opätovne uzatvoriť nájomnú zmluvu na byt na dobu určitú.

13. Prenajímateľ o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy na byt bude informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu bytu uvedeného v Čl. III. bod 1. tejto zmluvy.

14. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nasledovné plnenia spojené s užívaním bytov v dome:
    a) dodávka tepla a teplej úžitkovej vody (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
    b) dodávku pitnej vody z verejných vodovodov a vodární a odvádzanie odpadových vôd (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
    c) zrážková voda (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
    d) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
    e) spotreba elektrickej energie na prevádzku výťahu a paušál za servis výťahu (bude predmetom predpisu preddavkov úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a ich ročného vyúčtovania v zmysle ustanovení tejto zmluvy);
    f) upratovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (nebude predmetom ročného vyúčtovania).

Článok VI.
Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí:
    a) uplynutím doby na ktorú bol nájom dojednaný,
    b) písomnou dohodou zmluvných strán,

c) písomnou výpoveďou prenajímateľa v zmysle ustanovení § 711 ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení; výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane tejto zmluvy.

Článok VII.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že „adresa na doručovanie" je adresa sídla a adresa toho času bytom, ktorú každá zo zmluvných strán uviedla v záhlaví tejto zmluvy.

2. V prípade zmeny adresy sídla a adresy toho času bytom je adresou na doručovanie posledná známa adresa, ktorú zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane ako adresu na doručovanie. V spore preukazuje oznámenie zmeny adresy na doručovanie tá strana, ktorej sa zmena týka. V pochybnostiach platí, že zmena adresy na doručovanie nebola druhej strane riadne oznámená.

3. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom jej prevzatia adresátom. Ak adresát odmietne písomnosť prijať, považuje sa písomnosť za doručenú dňom, kedy bolo prijatie odmietnuté. Za doručenú sa písomnosť považuje aj v tom prípade, ak písomnosť, odoslaná na doručovaciu adresu bola vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na dôvod nedoručenia, a to aj vtedy, ak sa adresát o tejto písomnosti nedozvie. Dňom doručenia je v takom prípade deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

Článok VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán a to formou písomných očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.

2. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné, alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy dotknutá.

3. Zmluvné strany týmto deklarujú vôľu urovnať prípadné vzájomné spory vyplývajúce z tejto zmluvy prednostne formou vzájomných rokovaní. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vzniknú z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, alebo súvisiacich s touto zmluvou, vrátane sporov o platnosť, výklad a zánik tejto zmluvy budú riešené príslušnými všeobecnými súdmi SR.

4. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a inými právnymi predpismi platnými na území SR.

5. Táto zmluva je v súlade s § 5a) zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania tejto zmluvy poslednou zmluvnou stranou tejto zmluvy a účinnosť nadobúda v súlade s § 47a ods. 1. Občianskeho zákonníka v platnom znení dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke prenajímateľa www.mbb.sk.

6. Osobné údaje prenajímateľ ako prevádzkovateľ spracúva v súlade so zákonom NR SR č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov v informačnom systéme osobných údajov s názvom „IS prenájom bytov" registrovaným Úradom na ochranu osobných údajov SR, ktorému bolo pridelené registračné číslo 201402271.

7. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých dva (2) rovnopisy tejto zmluvy obdrží prenajímateľ a jeden (1) rovnopis tejto zmluvy obdrží nájomca. Každý rovnopis tejto zmluvy má platnosť originálu.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu túto zmluvu obe zmluvné strany vlastnoručne podpisujú.

-*-

V Banskej Bystrici, dňa 22.05.2018

Prenajímateľ:

.....
Ing. Dušan Argaláš
predseda predstavenstva

.....
JUDr. Juraj Džmura
člen predstavenstva

V Banskej Bystrici, dňa 22.05.2018

Nájomca:

.....
Marián Mesiarik

P L A T O B B Ý V Ý M E R PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

NÁJOMNÍK : Mesiarik Marián

ADRESA :
Číslo domu: **Číslo bytu:**

Tento platobný výmer je platný od **23.05.2018** až do vydania nového.

Číslo účtu prenajímateľa: SK1611000000002624782580 BIC : TATRSKBX
Variabilný symbol : 3442018 číslo Zmluvy o nájme bytu: 344/2018
Splatnosť predpisu je do 15. dňa v mesiaci za bežný mesiac.

Ú D A J E O B Y T E

Kategória: 1 Vykurovanie:ustredne kurenie Výška miestností: 2.60
Podlažie : 5

V Ý M E R A B Y T U

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		**PODLAHOVÁ PLOCHA**	
Obytná mies.	15.33	Kuchyňa	10.90	Kúpelňa	4.30	**VYKUROVANIE**	**54.30**
Obytná mies.	15.91	Predsieň	7.86	MIMO BYTU		**OBYT.+VEDĽ.**	**50.00**
---		---		Pivnica	1.95	**CELKOVÁ**	**56.25**
SPOLU	31.24		18.76				

S P O L U B Ý V A J Ú C I

Vzťah	Meno
brat(sestra)	-

Počet členov domácnosti celkom:

ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

EKONOMICKÉ NÁJOMNÉ		ZÁLOHY ZA SLUŽBY	
MESAČNÁ ÚHRADA	156.00 Eur	Teplo na vykurovanie	20.58 Eur
		Teplo na ohrev TÚV	16.42 Eur
		Vodné a stočné	11.90 Eur
		Zal.uprat+domov	5.20 Eur
		Výťah	2.08 Eur
		Osvetlenie spol.priestorov	0.66 Eur
		Zrážková voda	1.16 Eur

CELKOVÁ MESAČNÁ ÚHRADA 214.00 Eur

Zmluva na dobu určitú od: 23.05.2018 do: 30.04.2019
Dátum platnosti od : 23.05.2018 Dátum spracovania : 16.05.2018
Vybavuje: Tomaníková,Lapinová č.dverí 345
Tel.: 0918 966 618; 048/414 31 51
e-mail: libusa.tomanikova@mbb.sk; elena.lapinova@mbb.sk

....
podpis nájomcu Ing. Dušan Argaláš
generálny riaditeľ