

2022/020

Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle § 663 a násl., § 685 a násl. Občianskeho zákonníka

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Poltár, Železničná 489/1, 987 01 Poltár
V zastúpení: BYTHERM s.r.o., Mestský bytový podnik
Sklárska 593/43, 987 01 Poltár
Zapísaná v OR OS Banská Bystrica, Oddiel SrO, vložka číslo 1752/S
Zastúpený: Mgr. Branislavom Matúškom, konateľom
IČO: 31601685
DIČ: 2020465150
IČ DPH: SK 2020465150
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa
IBAN: SK6909000000000059328035

Nájomca: **BERKY Aleš**
nar.
r.č.
doteraz bytom: Slobody 297, 987 01 Poltár
ďalej len **nájomca**

II.

Predmet a rozsah zmluvy

- Bytherm s.r.o. vykonáva podľa mandátnej zmluvy správu nájomných bytov Mesta Poltár. Predmetom nájmu je byt I. kategórie trvale určený na účely nájomného bývania č. 13 v Poltári, ul. Slobody č. 730/132, nájomného domu postaveného na parc. č. 2292/23 a 2292/30 k.ú. Poltár. Dom i pozemok je vlastníctvom mesta Poltár. Byt sa nachádza na I. nadzemnom podlaží a pozostáva z 2 obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, tak ako sú uvedené v priloženom zázname o odovzdávaní a prevzatí bytu (Evidenčný list).
- Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo majú nájomníci a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a právo na plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s využívaním bytu.

III.

Doba platnosti a zánik nájmu.

- Byt uvedený ad. II. tejto zmluvy sa prenájima na dobu **určitú od 06.06.2022-31.08.2022**
- Nájomný vzťah môže zaniknúť:
 - pisomnou dohodou zmluvných strán
 - pisomnou výpoveďou
 - uplynutím lehoty, na ktorú bol zjednaný

Nájomný vzťah ukončený výpoveďou končí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi, najneskôr však uplynutím doby nájmu.

3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
4. Pri ukončení nájmu sú nájomcovia povinní vrátiť byt v neporušenom stave, prípadne v stave primeraného opotrebenia. Pri odovzdávaní bytu musí tento byť opatrený hygienickým náterom, (vybielenie) pokiaľ sa strany nedohodnú inak

IV.

Výška a splatnosť nájomného ako aj úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu

1. Nájomcovia sa zaväzujú odo dňa podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu platiť nájomné vo výške **98,78**. Výška nájomného je vypočítaná podľa výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. V-1/2003, o regulácii cien nájmu bytov uverejnený v zbierke zákonov oznámením Ministerstva výstavby a a regionálneho rozvoja SR č. 4/2004 Z.z. Súčasne sa nájomcovia zaväzujú platiť úhradu za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu vo forme preddavkov a to **112,22 EUR** mesačne. Úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platia v termíne úhrady nájomného, teda spoločne. Po uplynutí roka – vykurovacieho obdobia bude podľa platnej právnej úpravy vykonané vyúčtovanie tak, že prípadné poplatky budú nájomcom vrátené, prípadne vykompenzované a nedoplatky zo straty nájomcov sú povinní uhradiť do 60 dní odo dňa obdržania vyúčtovania.
2. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a stanovenie preddavkov za plnenia a poskytované služby nájomcom spojené s užívaním bytu. Evidenčný list (EL) vyhotovuje správca, BYTHERM s.r.o. Poltár, pričom výšku záloh za poskytované plnenia určí pri uzatváraní zmluvy podľa predpokladanej spotreby tepla, TÚV a nákladov za iné plnenia vychádzajúc z priemeru u iných obdobných lokalít za predchádzajúci rok s prihliadnutím na počet osôb bývajúcich v byte spolu s nájomcami (rodinní príslušníci). Pre roky nasledujúce sa bude vychádzať z priemeru v dome za uplynulý rok.
V prípade zvýšenia cien energie, vody, plynu a iných služieb tieto sa premietnu do stanovených preddavkov, tak že prenajímateľ doručí nájomcom nový Evidenčný list, kde budú tieto dôsledky premietnuté.
Rovnako sa premietnu pri ročnom zúčtovaní, ktoré musí byť vykonané do 5 mesiacov od skončenia kalendárneho roka.
3. Nájomcovia sú povinní platiť nájomné a úhrady za plnenia služieb poskytované s užívaním bytu mesačne **dopredu** vždy najneskôr do 25 - dňa predchádzajúceho mesiaca, a to prenajímateľovi.
4. Ak nájomníci nezaplatia nájomné, alebo úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu do stanoveného termínu, dňom nasledujúcim sú povinní zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,5 promile za každý deň omeškania najmenej však 0,83 EUR za každý aj začatý mesiac omeškania (NV SR č.87/95 Z.z. § 4).

V.

Práva a povinnosti z nájmu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán, zmluvne neupravené, opravujú ustanovenia §§ 687 – 695 Obč. zák. a vykonávacie predpisy.
2. Nájomca bytu (ďalej ako dotknutá osoba) dáva svojím podpisom spoločnosti BYTHERM, s.r.o. Poltár (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových preddavkov na služby, pošte, inštitúciám štátnej správy, subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci výkonu správy bytov(ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska, povolania, telefónneho čísla a mailovej adresy, ktoré sú svojim rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu Nariadenia Európskeho parlamentu a rady č.2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (GDPR) a zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov prevádzkovateľovi informačného systému BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár / správci domu / s použitím osobných údajov na automatizované spracovanie dát, ktoré sú určené na spracovanie v informačnom systéme. Tento súhlas je platný po dobu trvania nájomného vzťahu k predmetnému bytu, po jeho zániku je prevádzkovateľ povinný poskytnuté osobné údaje z informačného systému zlikvidovať v súlade s podmienkami stanovenými zák. č. 18/2018 Z.z.

VI.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca výslovne súhlasí, aby v prípade straty zamestnania z akýchkoľvek príčin **bola vykonaná** zrážka nájomného a úhrada na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu zrážkami z podpory v nezamestnanosti na účet BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik Poltár u SLSP Lučenec, IBAN: SK690900000000059328035.
- ~~2. Nájomca prehlasuje, že v zmysle § 131 ods. 3 Zák. práce, v prípade neplnenia, čo aj len jednej splátky ako sú vyššie rozvedené z titulu nájmu a úhrady na plnenia poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu súhlasí, aby mu boli vykonané zrážky zo mzdy u zamestnávateľa vo výške dohodnutého nájomného a platieb za služby. Teda ja,, nar. r.č. prehlasujem, že tento súhlas považujem za dohodu o zrážkach zo mzdy medzi mnou a BYTHERM s.r.o. Mestský bytový podnik, Poltár a to v prospech jeho účtu u SLSP Lučenec IBAN:SK690900000000059328035 až do uhradenia dlhu. Súčasne súhlasíme so zrážkami zo mzdy za rovnakých podmienok aj u mojich budúcich zamestnávateľov.~~
3. **V prípade ukončenia nájmu bytu je nájomca povinný uhradiť finančnú zábezpeku na ročné zúčtovanie do 30.6. vo výške 166,-EUR a po 30.6. vo výške 100,-EUR.**
4. Po uplynutí doby nájmu ako je uvedené ad. III. majú právo nájomníci požiadať prenajímateľa o opakované uzavretie nájomnej zmluvy pričom podmienkou opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude dodržiavanie zmluvných podmienok za predchádzajúce obdobie. Opakované predĺženia zmluvy je možné nahradiť dodatkom k pôvodnej nájomnej zmluve.
5. Zmluvné strany sú si vedomé, že na tento nájomný byt sa nevzťahuje zákon č. 182/93 Z.z. v znení noviel o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

VII.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočniť len písomnou formou.
2. Na vzťahy v tejto zmluve neuvedené sa aplikujú príslušné ustanovenia Obč. zák.
3. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane dodatkov. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch pričom nájomníci obdržia jeden a prenajímateľ tiež jeden exemplár.

V Poltári dňa

6. 6. 2022

.....
za prenajímateľa

.....
Nájomca

BYTHERM s.r.o.

Evidenčný list platný od: 06.06.2022

pre výpočet úhrady za užívanie bytu s služieb spojených s bývaním

Evid. číslo: 73013201305

Mesto: Poltár

Ulica: Slobody 132

Priezvisko: BERKY

Popisné číslo domu: 730

Číslo bytu: 13

Meno : Aleš

Vchod: 132

Poschodie: 01

Kategória bytu: 1

- I. Základné prísľušenstvo
 Vykurovanie: ústredné kúrenie Výška: 2.50 m Výtah: Nie
 Kúpeľňa : Vlastná, bez WC, v byte Wc : vlastný v byte
- II. Počet bývajúcich: 2, Počet osôb pre služby: 2.0, Počet izieb: 2
- III. Výmera bytu - Obytná plocha : 31.48 m² Celková podlahová plocha: 55.06 m²
 Vedľajšia plocha: 23.58 m² Podlahová plocha pre ÚK : 55.06 m²

IV. Úhrada za užívanie bytu

Za obytnú plochu (mesačne) +	28.21 EUR	10% za suterén	(ročne) -	0.00 EUR
Za vedľajšiu plochu (mesačne) +	9.93 EUR	5% za výtah	(ročne) -	0.00 EUR
Za plochu spolu (ročne) =	457.60 EUR	10% za výtah	(ročne) -	0.00 EUR
Za základné vybavenie (ročne) +	163.16 EUR	5% za výšku nad 3,4m	(ročne) -	0.00 EUR
Za ostatné vybavenie (ročne) +	31.48 EUR	Iné zľavy	(ročne) -	326.11 EUR
Za chýbajúce vybavenie (ročne) -	0.00 EUR	Kalkulované nájomné	(ročne) =	326.11 EUR
Maximálne nájomné (ročne) =	652.23 EUR			

V. Výpočet úhrady za užívanie bytu a zálohy za služby

Ročná úhrada za užívanie bytu spolu: 326.11 EUR

Mesačná úhrada: 27.18 EUR

Mesačné zálohy v EUR	Záloha	Predošlá		Záloha	Predošlá
Nerozúčtovateľné položky			Rozúčtovateľné položky		
Základné nájomné	27.18	0.00	Ústredné kúrenie	40.43	0.00
ZN - osobitné navýšenie	1.42	0.00	TÚV - Ohrev	42.30	0.00
Mesto PT	67.38	0.00	TÚV - Voda	8.70	0.00
Upratovanie	2.80	0.00	Vodné-stočné	17.40	0.00
			Osvetlenie SP	0.99	0.00
			Zrážková voda	1.50	0.00
			Poplatok - VY ÚK	0.90	0.00
Spolu				211.00	0.00 EUR

Vytlačené dňa: 06.06.2022

Užívateľ bytu

Poučenie:

Nájomca bytu je 'povinný' oznámiť prenajímateľovi skutočnosti rozhodujúce pre určenie nájomného a ceny služieb (Hlavné zmeny počtu osôb! Neskoršie zmeny pri rozúčtovaní nebudú zohľadnené.) Tento evidenčný list je súčasťou nájomnej zmluvy. V prípade nasúhlasu s predpisom nájomného je možné písomne sa odvolať na oddelení predpisu nájomného.

Spolubývatelia:

Berkyová Oľga

Číslo účtu domu : /

IBAN : SK04 0900 0000 0051 3630 2027