

# Nájomná zmluva č. 142

## Čl. 1

### Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Lučenec, IČO: 00 316 181, sídlo: 984 01 Lučenec, Novohradská 1

zastúpené na základe mandátnej zmluvy **SPOOL a.s. Dr. Herza č. 23, Lučenec**

Osoba oprávnená jednať o obsahu zmluvy a uzavrieť zmluvu : **Ing. Vasilová Eva, riaditeľka a.s. SPOOL**

Nájomca (covia) :

Meno a priezvisko: **Eva Debnárová**

rok a miesto narodenia: 1961, Šurany

Doterajšie bydlisko: Ulica Fandlyho č.5, 984 01 Lučenec

## Čl. 2

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci **z dvoch** izieb a príslušenstva v Lučenci, na ul. **Fándlyho 5**, 2.podlažie, **č.b. 7**, ktorého vlastníkom je **Mesto Lučenec**, pre ktoré vykonáva prenajímateľ (správca) spravovanie majetku na základe dodatku č. 7 zo dňa 05.11.2019 k Mandátnej zmluve zo dňa 01.02.2010. Spoločne s nájomcom budú byt užívať osoby, ktoré tvoria domácnosť nájomcu a ktorých zoznam je uvedený v prílohe tejto nájomnej zmluvy.

2. Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a využívať plnenia, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu.

3. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho príslušenstva a vedľajších miestností sa oboznámil v prítomnosti zástupcu prenajímateľa.

4. Prenajímateľ odovzdal nájomcovi byt vrátane jeho príslušenstva v užívania schopnom stave o čom vyhotovil a nájomca podpísal Zápisnicu o prevzatí bytu. Opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva nájomného bytu je uvedený v Zápisnici o prevzatí bytu.

## Čl. 3

### Doba platnosti a zánik nájmu

1. Byt uvedený v čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu: **určitú**

**od 01.01.2023 do 31.12.2023**

a to odo dňa podpísania zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.

2. Nájomný vzťah môže zaniknúť:

- písomnou dohodou zmluvných strán
- písomnou 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 odst. 1 Obč. zákonníka
4. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v pôvodnom stave, prípadne v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa (§ 694 Občianskeho zákonníka).
5. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v ustanoveniach zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca berie na vedomie, že opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu je podmienené okrem iného aj splnením podmienky uvedenej v ustanovení § 12 ods. 4 v spojení s ustanovením § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude žiadateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

#### Čl. 4

#### **Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu nájomné vo výške: **140,64 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **72,86 € mesačne**
3. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájomným. Po uplynutí roka prenajímateľ rozúčtuje náklady za poskytované plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie zameraného na merači tepla na jednom odbernom mieste sa vykoná podľa pomerových rozdeľovačov tepla v súlade s ustanovením § 7 vyhlášky č. 240/2016 Z.z. s rozdelením nákladov na základnú zložku, ktorá bude tvoriť 40 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie a spotrebnú zložku, ktorá bude tvoriť 60 % z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Pri vyúčtovaní nákladov na ÚK podľa pomerových rozdeľovačov prenajímateľ zohľadní nepriaznivú polohu miestností podľa prílohy č. 2 k vyhláške č. 240/2016 Z.z. a to: miestnosť s dvoma vonkajšími stenami (rohová miestnosť); miestnosť s dvoma vonkajšími stenami, z ktorých jedna smeruje na sever alebo východ; tretia susediaca s vonkajším prostredím; miestnosti v najvyššom podlaží pod plochou strechou; miestnosti v najnižšom podlaží nad nevykurovanou pivnicou. Nájomcovia bytov uhradia prenajímateľovi poplatok za jeden servisný úkon, vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta v sume **s DPH 1,73 €** za jedno meracie miesto (vykurovacie teleso) za rok. Platbu za vykonanie vyúčtovania pomerových rozdeľovačov

uhradia nájomcovia mesačne v zálohových platbách v jednej dvanástine. Pri zmene ceny tepla v priebehu zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude vykonaný medziodpočet PRVN, pričom za vykonanie opakovaného vyúčtovania z dôvodu zmeny ceny tepla vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta (vykurovacieho telesa) nájomcovia bytov uhradia poplatok v sume **s DPH 0,88 €** za jeden radiátor. Poplatok za medziodpočet je splatný jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok, v ktorom sa medziodpočty vykonávajú. Nájomcovia bytov súhlasia, že v prípade ak nájomca bytu nemá zapojené PRVN, alebo odmietne vykonať odpočet merača tepla, alebo bude do neho neoprávnene zasahovať bude mu účtovaná sankcia podľa vyhlášky č.240/2016 Z.z. (1,5 násobok priemeru spotrebnej zložky). Poplatky za spracovanie budú každoročne upravované o sumu zodpovedajúcu medziročnej miere inflácie uverejnenej Štatistickým úradom SR. V prípade ak za určité obdobie zúčtovacieho roka bude PRVN nefunkčný z dôvodu poruchy PRVN spotreba tepla za chýbajúce obdobie bude opodľa §-u 7 ods. 5 vyhlášky č. 240/2016 Z.z.

b) Náklady na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) pre rozpočítanie konečným spotrebiteľom tvoria náklady na spotrebu tepla a studenej vody (ďalej len SV) v mieste prípravy TÚV meranej určenými meradlami v cenách určených podľa platných predpisov. Náklady za SV na prípravu TÚV sa rozúčtujú podľa nákladov fakturovaných dodávateľom TÚV pomerom podľa spotreby nameranej bytovými vodomermi.

Náklady za teplo na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa rozpočítajú v súlade s ustanovením § 9 vyhlášky č. 240/2016 Z.z. s rozdelením nákladov na základnú zložku, ktorá bude tvoriť **20%** z celkových nákladov na dodané teplo na prípravu TÚV a spotrebnú zložku, ktorá bude tvoriť **80%** z celkových nákladov na dodané teplo na prípravu TÚV. Základná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, ak sú zabezpečené technické podmienky na odber TÚV z centrálného rozvodu u konečného spotrebiteľa. Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie množstva TÚV inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených meradiel nameranie množstva TÚV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítania.

b) podľa priemerného ročného počtu osôb za:

- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,

c) vodné a stočné sa rozúčtuje na základe nákladov fakturovaných zo strany dodávateľa vody s ohľadom na spotrebu nameranú bytovými vodomermi, ktoré slúžia ako pomerové rozdeľovače nákladov. Za pomerové rozdeľovače nákladov sa považujú vodomery, ktorých montáž a udržiavanie je zabezpečené v zmysle platných právnych predpisov správcom.

4. Ročné vyúčtovanie vykoná prenajímateľ do 31. mája nasledujúceho roka odo dňa zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.

5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je nájomca bytu povinný zaplatiť prenajímateľovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi bytu aj vyúčtovaním zistený preplatok.

6. V prípade omeškania s úhradou platieb podľa čl.4, odsekov 1, 2 a 5 tejto zmluvy sú nájomcovia bytov a nebytových priestorov povinní platiť prenajímateľovi stanovený poplatok

z omeškania uvedený v článku 4. ods. 9 tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu bytu, resp. nebytového priestoru náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb v dojednanej výške 1,66 € za jednu výzvu.

7. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu SPOOL a.s. Lučenec a protokol o prevzatí bytu.

8. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním byt mesačne a to v termíne do 25. dňa za mesiac, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa platí správcovi bytu. V prípade, ak posledný deň takto určenej lehoty nebude pracovným dňom, považuje sa za posledný deň lehoty splatnosti najbližšie nasledujúci pracovný deň.

9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu na plnenia poskytované s užívaním bytu do stanoveného termínu, po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške stanovenej podľa platných právnych predpisov s tým, že pri podpise zmluvy je poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac.

10. Nájomca v deň vzniku nájmu oznámi prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním v predmetnom byte bývať.

11. Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte nájomca je povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 15 dní od jej vzniku.

12. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení - služieb poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi nájomcovi zmenu výšky preddavkov písomne.

13. Výšku nájomného a výšku mesačných preddavkov prenajímateľ zmení v prípadoch uvedených v bode 12 od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

14. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súvislosti s nájmom bytu podľa tejto nájomnej zmluvy nájomca poskytol prenajímateľovi finančnú zábezpeku, a to na základe osobitnej dohody, ktorá sa zmluvnými stranami považuje za súčasť tejto nájomnej zmluvy a ktorá aj podrobne upravuje spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky. Finančnú zábezpeku môže prenajímateľ použiť na úhradu nezaplateného dohodnutého nájomného zo strany nájomcu, nezaplatených dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu zo strany nájomcu, alebo na náhradu škody spôsobenú nájomcom na prenajatom byte, alebo na spoločných zariadeniach a častiach bytového domu a to aj s príslušenstvom týchto pohľadávok. Zmluvné strany sa zároveň dojednali, že použitie finančnej zábezpeky je výlučne na vôľu prenajímateľa, ktorý zábezpeku použije prednostne na úhradu pohľadávok nájomcu, ktoré budú existovať po skončení nájmu, pričom nájomca berie na vedomie, že on nie je oprávnený rozhodnúť, že finančnú zábezpeku má prenajímateľ počas trvania nájmu použiť na úhradu nezaplatených úhrad nájomcu, tj. platí, že počas trvania nájmu je nájomca až do rozhodnutia prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky v omeškaní.

## **Čl. 5**

### **Práva a povinnosti z nájmu bytu**

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sú upravené v §§ 687-695 Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok.

## **Čl. 6**

### **Osobitné ustanovenia**

Zmluvné strany sa dohodli na osobitných podmienkach:

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - bez odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv na rozvodoch vody, kanalizácie, plynu a pod., ktoré má prenajímateľ vykonať
  - poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri vykonávaní nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinností vznikla
  - dbať na ochranu prenajatých priestorov
  - umožniť prenajímateľovi kedykoľvek vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly spôsobu a účelu užívania priestorov
  - akékoľvek úpravy vyplývajúce z účelu prenajatých priestorov realizovať len po prechádzajúcom súhlase prenajímateľa
  - vykonať všetky potrebné úkony na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu
  - uzatvoriť zmluvu priamo s dodávateľom elektrickej energie a s dodávateľom plynu, s ktorým má prenajímateľ (vlastník) bytu uzavretú zmluvu o pripojení odberného zariadenia (elektrického, plynového), na dodávku energií do bytového domu. Nájomca môže uzatvoriť zmluvu s iným dodávateľom energií len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa bytu. Porušenie tohto ustanovenia nájomnej zmluvy sa považuje za závažné porušenie nájomnej zmluvy zo strany nájomcu.
2. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca.
3. Nájomcovia sú povinní na požiadanie umožniť, v nevyhnutnej miere a na nevyhnutný čas prenajímateľovi, alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom obhliadky, vykonania opráv, údržby, ciachovania vodomeroch, odpisu a kontroly bytových vodomeroch, revízií a ďalších činností spojených s plnením povinností prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.
4. V prípade ak nájomca bytu nesprístupní byt za účelom vykonania odpisu spotreby vody resp. nepredloží odpočet meračov vody ani po písomnej výzve, bude to považované za úmyselné, bezdôvodné neumožnenie prístupu do bytu za účelom vykonania odpisu spotreby vody, na základe čoho je nájomca bytu povinný zaplatiť správcovi dojednanú zmluvnú pokutu vo výške 33,19 €. Ak ani na písomnú výzvu nesprístupní nájomca byt za účelom vykonania odpisu spotreby vody, bude mu vyúčtovaná ročná spotreba studenej vody 40m<sup>3</sup> na osobu a spotreba teplej úžitkovej vody 25m<sup>3</sup> na osobu. Takto určený stav spotreby vody sa bude považovať za počiatočný pre vykonanie ďalšieho odpisu spotreby vody v nasledujúcom zúčtovacom období. Pokiaľ správca zistí, že nájomca vykonal akýkoľvek

zásah do vodomeru, poškodil plombu vodomeru tak je oprávnený žiadať od nájomcu zaplatať zmluvnej pokuty vo výške 16,60 € a úhradu všetkých nákladov súvisiacich s opravou, zaplombovaním, výmenou vodomeru, resp. overením merača. V prípadoch, ak z rôznych príčin časť zúčtovacieho obdobia je nefunkčný merač studenej resp. teplej vody, vyúčtuje sa vlastníkovi bytu spotreba vychádzajúca z priemernej spotreby za predchádzajúce obdobie, kedy bol vykonaný odpočet počiatočného a konečného stavu.

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom 01.01.2023 a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane príloh a 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.

## **Čl. 7** **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto nájomná zmluva je tiež uzavretá v súlade so zákonom 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky na uzavretie tejto nájomnej zmluvy stanovenej zákonom 443/2010 Z.z. a to hlavne podmienku uvedenú v ustanovení § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2-exemplároch, pričom po jednom exemplári obdrží prenajímateľ – správca bytu a nájomca.

V Lučenci, dňa 09.11.2022

.....  
za prenajímateľa  
Mesto Lučenec  
SPOOL a.s.  
Ing. Vasilová Eva  
riaditeľka a.s.SPOOL

.....  
nájomca  
Eva Debnárová

N2 192

## EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 2384  
 Č.bytu : 7  
 Výtah : Ano  
 Sp.platby : Pokladňa-prevod na účet BD  
 Var.sym. : 0152000702  
 Číslo účtu : 6011874114/5600  
 Banka : Prima banka a.s., Lučenec  
 IBAN : SK935600000006011874114

Adresát: Eva Debnárová

Ulica Juraja Fándlyho 5 - 7  
 98403 Lučenec

## I. ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie: ustredne kurenie Výška miestnosti: 2.50 m  
 Podlažie: 2 Kúpeľňa: Vlastna, s WC, v byte WC: vlastný v byte

## II. VÝMERA BYTU

| OBYTNÁ PLOCHA |                      | VEDLAJŠIA PLOCHA |                      | OSTATNÉ MIESTNOSTI |                     | PODLAHOVÁ PLOCHA                |
|---------------|----------------------|------------------|----------------------|--------------------|---------------------|---------------------------------|
| 1.miestnosť   | 16.20 m <sup>2</sup> | Kuchyňa          | 10.30 m <sup>2</sup> | Kúpeľňa            | 3.08 m <sup>2</sup> | VYKUROVANIE                     |
| 2.miestnosť   | 12.07 m <sup>2</sup> | Neob.kuchyňa     | 0.00 m <sup>2</sup>  | WC                 | 0.00 m <sup>2</sup> | 43.58 m <sup>2</sup>            |
| 3.miestnosť   | 0.00 m <sup>2</sup>  | Predsieň         | 1.93 m <sup>2</sup>  |                    |                     |                                 |
| 4.miestnosť   | 0.00 m <sup>2</sup>  | Hala             | 0.00 m <sup>2</sup>  |                    |                     |                                 |
| 5.miestnosť   | 0.00 m <sup>2</sup>  | Komora           | 0.00 m <sup>2</sup>  | MIMO BYTU          |                     | PRE PREDAJ 43.58 m <sup>2</sup> |
| 6.miestnosť   | 0.00 m <sup>2</sup>  | Rezerva 1        | 0.00 m <sup>2</sup>  | Pivnica            | 0.00 m <sup>2</sup> | PRE FO 44.33 m <sup>2</sup>     |
| Obyt.kuchyňa  | 0.00 m <sup>2</sup>  |                  |                      |                    |                     | Balkón(y) 2.98 m <sup>2</sup>   |
| CELKOM        | 28.27 m <sup>2</sup> |                  | 12.23 m <sup>2</sup> |                    | 3.08 m <sup>2</sup> |                                 |

## III. SPOLUBÝVAJÚCI

Počet členov domácnosti celkom: 1 Počet osôb pre služby: 1.00

## IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

|                               |                   |                                |          |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------------|----------|
| Mesačná výška nájmu           | 140.64 Eur        |                                |          |
| Teplo na vykurovanie          | 41.53 Eur         | Teplo na ohrev vody            | 5.05 Eur |
| Vodné a stočné                | 13.93 Eur         | Osvetlenie spol. priestorov    | 2.54 Eur |
| Výtah                         | 1.27 Eur          | Preddavok na merače tepla PRVN | 0.40 Eur |
| Povrchová voda                | 0.66 Eur          | Nak.sprac.vyučtovania          | 0.60 Eur |
| Poplatok za upratovanie SPOOL | 4.00 Eur          | Preddavok na odmenu-domovník   | 2.88 Eur |
| <b>Celková mesačná úhrada</b> | <b>213.50 Eur</b> |                                |          |

Zmluva na dobu určitú od: 01.01.2023  
 Dátum platnosti od : 01.01.2023

do: 31.12.2023  
 Dátum spracovania : 09.11.2022

Prechod nájmu po zosnulom manželovi, poč.býv od 1.1.2023 podľa dohody.

Mesačný predpis od 12/22 uhrádzajte vždy do 25 dňa za mesiac vopred prevodom na účet BD a VS uvedený v záhlaví ev.listu.

Vypracoval: Bakšová Ľubica, sam.referent správy bytov tč.047/4304119, email:baksova@spool.sk

SPOOL, a.s. ⑦  
 Dr. Herza 23  
 98403 Lučenec