

Nájomná zmluva č. 671

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

(správca): **SPOOL a.s. Dr. Herza č. 23, Lučenec**

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy : **Ing. Eva Vasilová**
riaditeľka akciovej spoločnosti SPOOL

Nájomca (covia) :

Meno a priezvisko: **Štefan K O V Á C S**

Dátum narodenia :

Doterajšie bydlisko: Jókaiho 8, Lučenec

Čl. 2

Predmet a rozsah zmluvy

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci 2 izieb a príslušenstva v Lučenci, na ul. **Jókaiho č. 8**, poschodie **1.**, č.b. **6** ktorého vlastníkom je Mesto Lučenec.

1. 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.

Čl. 3

Doba platnosti a zánik nájmu

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

od 02. 09. 2024 do 01. 09. 2025

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

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).

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: **37,21 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **88,19 € 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. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:

a) rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie sa vykoná podľa pomerových rozdeľovačov tepla s rozdelením nákladov na **základnú zložku, ktorá bude tvoriť 30%** z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie a **spotrebnú zložku, ktorá bude tvoriť 70%** z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Pri vyúčtovaní nákladov na ÚK podľa pomerových rozdeľovačov správca zohľadní nepriaznivú polohu miestností podľa prílohy č. 1 k vyhláške č. 503/2022 Z.z..

Nájomcovia bytov uhradia poplatok za jeden servisný úkon, vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta podľa skutočných nákladov vyfakturovaných spracovateľom vyúčtovania. Poplatok je splatný mesačne v zálohových platbách v jednej dvanástine. Pri zmene ceny tepla v priebehu zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka) bude vykonaný medziodpočet. Za opakované vyúčtovanie z dôvodu zmeny ceny tepla vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta (vykurovacieho telesa) nájomcovia uhradia poplatok v sume s DPH 0,88 € za jeden radiátor. Ak budú medziodpočty vykonané, nájomcovia vykonajú úhradu medziodpočtu jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok v ktorom sa medziodpočty vykonajú. Poplatky za servisný úkon vrátane odčítania a rozúčtovania budú každoročne upravované o sumu zodpovedajúcu medzироčnej miere inflácie uverejnenej Štatistickým úradom SR. Platbu za opakované vyúčtovanie z dôvodu zmeny ceny tepla vykonajú jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok, v ktorom došlo k zmene ceny tepla. Nájomcovi bytu ktorý neumožnil zapojiť pomerové rozdeľovače tepla, alebo neumožnil ich odčítanie, alebo neoprávnene do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil sa určí spotrebná zložka podľa §-u 8 ods. 6 vyhlášky č. 503/2022 Z.z. ako 1,1 násobok. Pri poruche pomerových rozdeľovačov tepla sa spotrebná zložka nájomcovi určí náhradným spôsobom podľa §-u 8 ods. 7 vyhlášky č. 503/2022 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 pomerom podľa spotreby nameranej bytovými vodomermi. Náklady za teplo na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa rozpočítajú v súlade s ustanovením § 9 a 10 vyhlášky č. 503/2022 Z.z.

c) Podľa priemerného ročného počtu osôb za:

- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- používanie osobného výťahu od druhého nadzemného podlažia,
- vodné stočné v bytoch v bytových domoch, kde nie sú osadené bytové vodomery

d) Vodné a stočné sa rozúčtuje v bytových domoch, kde sú osadené bytové vodomery 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 prenajímateľom.

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 predpis mesačnej zálohovej úhrady, ktorý obsahuje výpočítané nájomné a úhradu za plnenia, poskytované s užívaním bytu. Predpis mesačnej zálohovej úhrady a protokol o prevzatí bytu vyhotovuje správca bytu SPOOL a.s. Lučenec.

8. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu 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.

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
- 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 bytu byt za účelom vykonania odpisu spotreby vody, bude mu vyúčtovaná ročná spotreba studenej vody 40m³ na osobu a spotreba teplej úžitkovej vody 25m³ 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 vodomera, poškodil plombu vodomera tak je oprávnený žiadať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 € a úhradu všetkých nákladov súvisiacich s opravou, zaplombovaním, výmenou vodomera, resp. overením merača. V prípadoch, ak z rôznych príčin časť zúčtovacieho obdobia je nefunkčný merač studenej resp. teplej vody, vyúčtuje sa nájomcovi bytu spotreba vychádzajúca z priemernej spotreby za predchádzajúce obdobie, kedy bol vykonaný odpočet počiatočného a konečného stavu.

Táto zmluva nadobúda platnosť **02. 09. 2024**. 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.
3. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 2- exemplároch, pričom po jednom exemplári obdrží prenajímateľ – správca bytu nájomca.

V Lučenci, dňa 02.09.2024

.....
za prenajímateľa (správcu)
Ing. Eva Vasilová
riaditeľka akciovej spoločnosti

.....
nájomca
Štefan Kovács

Mestské byty
Dr. Herza č.23
984 01 Lučenec

E.N.Z. 671

Meno	Štefan Kovács		
Adresa priestoru	Jokaiho 8, 984 01 Lučenec		
Počet osôb	1	Plocha pre predaj	39,00 m ²
Č. priest.	6	Plocha pre FO	39,74 m ²
		plocha balk. a logii	2,97 m ²

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY
ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K **1.10.2024**

Suma na úhradu

125,40 Eur

Variabilný symbol

7150800603

Uhradiť na účet

SK59 5600 0000 0060 1188 1031

Štefan Kovács

Jokaiho 8

984 01 Lučenec

Dátum splatnosti k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca

Pridelenie - výmena bytu odsúhlasená BK pri MsZ. Počiatok bývania podľa protokolu o prevzatí od 02.09.2024. Doplatok za obdobie od 02.09.2024 do 30.09.2024 v sume 121,22 € a za mesiac 10/2024 v sume 125,40 €, celkom vo výške **246,62 €** uhradíte prevodom na účet BD a VS **do 25.09.2024.**

Prvé SIPO na Vaše meno a adresu bytu doručí Slov. pošta v mesiaci **10/2024** s predpisom za 11/2024.

Nájomná zmluva je platná od 02.09.2024 do 01.09.2025.

ROZPIS POLOŽIEK

POLOŽKA	PREDCHÁDZAJÚCI PREDPIS (Eur)	PREDPIS OD 1.10.2024 (Eur)
Merace tepla PRVN	0,58	0,60
Nájomné	35,97	37,21
Osvetlenie spoloč. priestorov	0,54	0,56
Poistenie domu	1,47	1,52
Povrchová voda	1,24	1,28
Teplo na ÚK	43,46	44,96
Teplo na ohrev TV	23,78	24,60
Vodné, stočné	13,21	13,67
Naklady na sprac. vyúčtovania	0,97	1,00
Mesačná zálohová úhrada celkom	121,22	125,40



PAY by square