

Nájomná zmluva č. 714

Čl. 1

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

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

Osoby oprávnené jednať o obsahu zmluvy : **Ing. Eva Vasilová**
riaditeľka a.s. SPOOL

Nájomca (covia) :

Meno a priezvisko: **Alexandra Bartošová**

rok a miesto narodenia:

Doterajšie bydlisko: Zvolenská cetsa č.8, Lučenec

Čl. 2

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci **z jednej** izby a príslušenstva v Lučenci, na ul. **Zvolenská č.8**, prízemie, č.b. **6**, ktorého vlastníkom je Mesto Lučenec. 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 04.11.2024 do 31. 12. 2024

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).

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: **14,56 Eur mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **71,76 Eur 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:
 - a) 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
 - b) 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 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.

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 manžel Patrik Bartoš a dcéra Jasmina Bartošová, 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.
- vykonať všetky potrebné úkony na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia nájomného bytu

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 zaplatenie 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 vlastníkovi bytu spotreba vychádzajúca z priemernej spotreby za predchádzajúce obdobie, kedy bol vykonaný odpočet počiatočného a konečného stavu.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami. 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 04. novembra 2024

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

.....
nájomca
Alexandra Bartošová

698

Meno	Ladislav Nagy		
Adresa priestoru	Rúbanisko III. 64, 984 03 Lučenec		
Počet izieb v byte	2,0	Plocha pre predaj	33,82 m ²
Počet osôb	1	Plocha pre FO	34,58 m ²
Č. priest.	30	plocha balk. a logii	3,05 m ²

**PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY
ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.11.2024**

Suma na úhradu
150,34 Eur

Variabilný symbol
8116403000

Forma úhrady SIPO - evidenčné číslo
0825874

Ladislav Nagy
Rúbanisko III. 64
984 03 Lučenec

Dátum splatnosti k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca

PREDPIS ZA SKUPINU

POLOŽKA	PREDCHÁDZAJÚCI PREDPIS (Eur)	PREDPIS OD 1.8.2024 (Eur)
Mesačná výška nájmu	96,25	96,25
Služby		
Merace tepla PRVN	0,55	0,60
Odmena za upratovanie vchodu	4,00	4,00
Preddavok na odmenu-domovník	3,00	3,00
Osvetlenie spoloč. priestorov	1,50	1,02
Povrchová voda	1,36	1,36
Teplo na ÚK	26,17	17,81
Vodné, stočné	25,30	25,30
Naklady na sprac. vyúčtovania	1,00	1,00
<i>Medzisúčet</i>	<i>62,88</i>	<i>54,09</i>
Mesačná zálohová úhrada celkom	159,13	150,34

Zmluva na dobu určitú od 01.10.2024 do 30.09.2025



ZOZNAM BÝVAJÚCICH OSÔB