

# Nájomná zmluva č. 415

## Čl. 1

### Zmluvné strany

Prenajímateľ:

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

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

Nájomca (covia) :

Meno a priezvisko: **U f r l o v á Anna**

rok a miesto narodenia: 17.06.1953, v Lučenci

Doterajšie bydlisko: 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. J.A.Komenského č. 24**, prízemie, č.b. **15**, 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 08. 11. 2023 do 07. 11. 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 nájmné vo výške: **31,13 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **104,69 € mesačne**
3. Úhrada za plnenie poskytované s užívaním bytu sa platí mesačne zálohovo spolu s nájmným. 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:

a) 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. 240/2014 Z.z. 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. 2 k vyhláške č. 240/2014 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 správcovi poplatok za jeden servisný úkon, vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta v sume s DPH 1,64 € 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 účtovacieho obdobia (kalendárneho roka) nájomcovia súhlasia, že na rozpočítanie spotrebnej zložky ku dňu účinnosti novej ceny tepla sa použijú pomerné množstvá z celoročných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 240/2014 Z.z.. Nájomcovia súhlasia s úhradou sumy s DPH 0,40 EUR za jeden radiátor za každé spracovanie vyúčtovania z dôvodu zmeny ceny tepla. Platbu za opakované vyúčtovanie z dôvodu zmeny ceny tepla vykonanú jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok, v ktorom došlo k zmene ceny tepla. Nájomcovia bytov súhlasia, že v prípade ak nájomca bytu odmietne vykonať odpočet merača tepla, alebo do merača neoprávnene zasiahne správca mu vyúčtuje sankciu podľa vyhlášky č. 240/2014 Z.z. (1,5 násobok priemeru spotrebnej zložky). Termín odčítania

PRVN v bytovom dome bude oznámený vlastníkom bytov formou vývesku (oznamu). Pokiaľ nájomca bytu nesprístupní byt v určenom termíne odpočtu, môže si dohodnúť náhradný termín odpočtu PRVN. Ak nájomca bytu nedodrží náhradný termín odpočtu, môže si dohodnúť individuálny termín odpočtu. Tento odpočet sa vykoná na náklady nájomcu bytu a bude hradený v hotovosti pri odpočte. V prípade ak za určité obdobie zúčtovacieho roka bude PRVN nefunkčný z dôvodu poruchy PRVN spotreba tepla za chýbajúce obdobie bude odpočítaná podľa jeho skutočne zameranej spotreby s ohľadom na intenzitu vykurovania v zmysle prílohy č. 1 k vyhláske č. 240/2014 Z.z. 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 faktúrovaných 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 vyhláske č. 240/2014 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 je v byte alebo nebytovom priestore zabezpečená dodávka TÚV.

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 na meranie množstva TÚV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítania.

b) podľa priemerného ročného počtu osôb za:

- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- používanie osobného výťahu od druhého nadzemného podlažia,

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

5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania 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 08. novembra 2023

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

.....  
nájomca  
Ufrlová Anna

NR 415

Mestské byty  
Dr. Herza č.23  
984 01 Lučenec

Meno	Anna Ufrlová	
Adresa priestoru	Ulica J.A.Komenského 24, 984 01 Lučenec	
Počet osôb	1	Ext. číslo priest. 15
Č. priest.	15	

**PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY  
ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ K 1.12.2023**

Suma na úhradu	Variabilný symbol
<b>135,82 Eur</b>	<b>7932401504</b>

Uhradiť na účet  
**SK65 5600 0000 0060 1187 3066**

Anna Ufrlová  
Ulica J.A.Komenského 24  
984 01 Lučenec

Dátum splatnosti k poslednému dňu predchádzajúceho mesiaca

POLOŽKA	PREDCHÁDZAJÚCI PREDPIS (Eur)	PREDPIS OD 1.12.2023 (Eur)
Naklady na sprac.vyučtovania	0,46	0,60
Nájomné	23,87	31,13
Teplo na ÚK	49,83	65,00
Vodné,stočné	11,50	15,00
Povrchová voda	1,36	1,78
Merace tepla PRVN	0,27	0,35
Teplo na ohrev TV	13,60	18,00
Osvetlenie spoloč.priestorov	1,10	1,43
Preddavok na odmenu-domovník	1,94	2,53
<b>Mesačná zálohová úhrada celkom</b>	<b>104,13</b>	<b>135,82</b>

Zmena nájomcu- pridelenie bytu Mestom Lučenec . Počiatok bývania podľa protokolu o prevzatí bytu od 08.11.2023.

**Doplatok za obdobie od 8.11. do 30.11.2023 v sume 104,13 Eur a za december v sume 135,82 eur uhradte prevodom na účet bytového domu a variabilný symbol v termíne do 25.11.2023.**

**Mesačný predpis uhrádzajte cez Slovenskú poštu - SIPOm. Prvé SIPO Vám zašle Slov.pošta v mesiaci 12/23 s predpsiom mesiac vopred na adresu bytu a Vaše meno.**



PAY by square