

Nájomná zmluva č. 745

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: **Jozef Holý a Slavomíra Holá**
rok narodenia: 1988
Doterajšie bydlisko: Rúbanisko III č. 64, Lučenec

Čl. 2

Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci **z troch** izieb a príslušenstva v Lučenci, na ul. **Rúbanisko III č. 64**, 2. podlažie, č.b. **33**, 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 01.01.2025 do 31.12.2025

Zmluvné strany berú na vedomie, že medzi nimi ide o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v súlade s ustanovením § 12 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

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 prenajímateľ 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: **172,50 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **88,31 € 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:

a) rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie sa vykoná podľa pomerových rozdeľovačov tepla 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 správca zohľadní nepriaznivú polohu miestností podľa prílohy č. 1 k vyhláske 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 rozúčtovania budú každoročne upravované o sumu zodpovedajúcu medziročnej 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. Vyúčtovanie v zmysle Vyhl. 503/2022 Z.z. sa vykoná prvý krát za kalendárny rok 2023.

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 a mená osôb, ktoré tvoria domácnosť nájomcu a budú byt spoločne s nájomcom užívať. 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 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.

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 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, t.j. 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 deti Holá Rebeka a syn Jozef Holý, ktoré tvoria domácnosť nájomcu a budú byt spoločne s nájomcom užívať, 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 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 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 obidvoma zmluvnými stranami 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, resp. podmienku uvedenú v ustanovení § 12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (pokiaľ sa jedná o opakované uzavretie nájomnej zmluvy v súlade s ustanovením § 12 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a nájomca nespĺňa 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 11.decembra 2024

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

.....
nájomca
Jozef Holý
Slavomíra Holá

