

# Nájomná zmluva

## 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 (ovia) :

Meno a priezvisko: **A n d r i s o v á Renáta**

rok a miesto narodenia: . . . . , Žiar nad Hronom

Doterajšie bydlisko: Lučenec, Rubanisko II/418/2

## Čl. 2

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci z **dvoch** izieb a príslušenstva v Lučenci, na **ul. Pivničný rad č. 2**, poschodie č.1, č.b. **2**, 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 25. 08. 2017 do 24. 08. 2018**

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 prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

#### Čl. 4

#### Výška a splatnosť nájmomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu nájomné vo výške: **76,25 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **138,50 € 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 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 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. 240/2016 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 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 nájomcovia uhradia jednorázovým vyúčtovaním v ročnom vyúčtovaní. 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 0,82 € za jeden radiátor. Poplatok za medziodpočet je splatný jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok, v ktorom sa medziodpočty vykonajú. 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).

Termín odčítania PRVN v bytovom dome bude oznámený nájomcom bytov formou vývesku (oznamu). Pokiaľ nájomca bytu nespriístupní 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 vyhláške č. 240/2016 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 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 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 výtahu 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 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 skutočnosť, 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.

Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, budú dodržiavať domový poriadok ktoré tvoria domácnosť nájomcu a budú byť spoločne s nájomcom užívať: Gašparová Simona, Gašparová Dominika, Gašparová Renáta a Gašpar Dušan.

## 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.
  
3. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca.
4. 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 vodomerov, odpisu a kontroly bytových vodomerov, revízií a ďalších činností spojených s plnením povinností prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.
5. 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 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 zaplatenie 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. Nájomca bytu (ďalej len dotknutá osoba) dáva svojim podpisom spoločnosti SPOOL a.s., Lučenec (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových preddavkov na služby, poštu, inštitúciám štátnej správy, subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci výkonu správy bytov (ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie jeho osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska a povolania, ktoré sú svojim rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov na dobu trvania správcovského vzťahu, ako aj na dobu, po ktorú je akciová spoločnosť povinná archivovať tieto osobné údaje, v zmysle iných platných právnych ustanovení. Ostatné právne vzťahy, ako aj práva a povinnosti dotknutej osoby, prevádzkovateľa a sprostredkovateľa sa spravujú ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

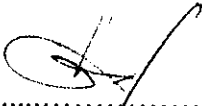
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami. V prípade, ak medzi zmluvnými stranami už bol založený nájomný vzťah, podpísaním tejto zmluvy stráca platnosť doterajšia nájomná zmluva a zmluvné strany sa budú v budúcnosti riadiť touto zmluvou.

#### Čl. 7

#### Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a súhlasom zmluvných strán.
2. vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto nájomná zmluva je tiež Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný 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 održí prenajímateľ – správca bytu nájomca.

V Lučenci, dňa 25. augusta 2017

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

.....  
nájomca  
Andrisová Renáta

*Prerazala 28.1.2018*

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 4972/2  
 Č.bytu : 2  
 Výtah : Nie  
 Sp.platby : Pokladňa

Adresát: Renáta Andrisová

Var.sym. : 0130300203  
 Číslo účtu : 6011879070/5600  
 Banka : Prima banka a.s., Lučenec  
 IBAN : SK4456000000006011879070

Pivničný rad 2 - 2  
 98401 Lučenec

I. ÚDAJE O BYTE

Kategória: 1 Vykurovanie: ustredne kurenie Výška miestnosti: 2.50 m  
 Podlažie: 1 Kúpeľňa: Vlastna, bez WC, v byte WC: vlastny v byte

II. VÝMERA BYTU

OBYTNÁ PLOCHA		VEDĽAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	17.88 m <sup>2</sup>	Kuchyňa	6.45 m <sup>2</sup>	Kúpeľňa	3.59 m <sup>2</sup>	VYKUROVANIE	
2.miestnosť	17.51 m <sup>2</sup>	Neob.kuchyňa	0.00 m <sup>2</sup>	WC	1.39 m <sup>2</sup>	51.06 m <sup>2</sup>	
3.miestnosť	0.00 m <sup>2</sup>	Predsieň	4.24 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	53.85 m <sup>2</sup>
6.miestnosť	0.00 m <sup>2</sup>	Rezerva 1	0.00 m <sup>2</sup>	Pivnica	2.79 m <sup>2</sup>	PRE FO	53.85 m <sup>2</sup>
Obyt.kuchyňa	0.00 m <sup>2</sup>					Balkón(y)	0.00 m <sup>2</sup>
CELKOM	35.39 m <sup>2</sup>	10.69 m <sup>2</sup>		7.77 m <sup>2</sup>			

III. SPOLUBÝVAJÚCI

Vzťah	Meno	Vzťah	Meno
syn(dcera)	Gašparová Simona	syn(dcera)	Gašparová Renáta
syn(dcera)	Gašparová Dominika	syn(dcera)	Gašpar Dušan
Počet členov domácnosti celkom:	5	Počet osôb pre služby:	5.00

IV. ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU

Mesačná výška nájmu	76.25 Eur	Teplo na ohrev vody	50.00 Eur
Teplo na vykurovanie	35.00 Eur	Osvetlenie spol. priestorov	1.80 Eur
Vodné a stočné	50.00 Eur	Nak.sprac.vyučtovania	0.60 Eur
Povrchová voda	1.10 Eur		
<b>Celková mesačná úhrada</b>	<b>214.75 Eur</b>		

Zmluva na dobu určitú od: 25.08.2017 do: 24.08.2018  
 Dátum platnosti od : 25.08.2017 Dátum spracovania : 25.08.2017

Pridelenie bytu Mestom Lučenec, poč.bývania podľa preb.protokolu od 25.8.2017. Doplatok za obdobie od 25.8. do 31.8.17 v sume 48,50Eur, za 9/17 v sume 214,75E, za 10/17 v sume 214,75 Eur uhradte v pokladni a.s.v termíne do 30.9.2017 alebo prevodom na účet BD uvedený v EL. Platbu za 11/2017 uhradte v pokladni a.s. v termíne do 31.10.2017.

Vypracoval: Bakšová Lubica, sam. referent správy bytov.t.k. 047/4304119, email:baksova@spool.sk

*Prezidenta*

25.8.2017

SPOOL, a.s. ⑦  
 Dr. Herza  
 984 01 Lučenec