

Nájomná zmluva

Čl. 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Mašková, IČO: 00 316 229, sídlo: 985 11 Halič, Mašková 76
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 (ovia) :

Meno a priezvisko: **Štefan Oláh a Júlia Oláhová**
rok a miesto narodenia: **1996 Lučenec**
Doterajšie bydlisko: **Zvojeňská cesta 67, Lučenec**

Čl. 2 Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt určený na bývanie pozostávajúci z **jednej** izby a príslušenstva v Maškovej, v dome súpisného čísla 150 nachádzajúceho sa na parcele č. 327/2, 2. poschodie, č.b. 7, ktorého vlastníkom je Obec Mašková, IČO: 00316229, sídlo: 985 11 Halič, Mašková 76, pre ktorú vykonáva prenajímateľ (správca) spravovanie majetku na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 15.08.2018. 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 11.12.2020 do 31.03.2021

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: **120,99 € mesačne**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť – odo dňa podpísania zápisnice o prevzatí bytu, úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu vo výške: **152,61 € 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:
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:
 - a) Množstvo tepla na prípravu teplej úžitkovej vody sa vypočíta z nameranej spotreby teplej úžitkovej vody a mernej spotreby na jej výrobu, ktorá je určená hodnotou 75 kWh/m³. Náklady na vykurovanie, ktoré sa vypočítajú ako rozdiel množstva tepla na odbernom mieste odberateľa tepla a súčtu množstva tepla použitého na prípravu teplej úžitkovej vody nameranej v miestach prípravy teplej úžitkovej vody a ceny tepla, sa rozpočítavajú konečným spotrebiteľom podľa § 5 vyhlášky č. 240/2016 Z.z. Náklady za teplo na ohrev teplej úžitkovej vody (ďalej len TUV) 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 sú zabezpečené technické podmienky na odber TÚV z centrálného rozvodu u konečného spotrebiteľa. 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,
- vývoz žumpy

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 tiež aj údaje o predmete nájmu. Zmluvné strany sa dojednali, že údaje v evidenčnom liste o výpočte nájomného, úhradách za plnenia poskytovaných s užívaním bytu a údaje týkajúce sa predmetu nájmu považujú zmluvné strany za záväzné počnúc dátumom vyhotovenia evidenčného listu. Evidenčný list vyhotovuje správca bytu SPOOL a.s. Lučenec a tento zasiela nájomcovi.

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 s platnosti 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, ktorú 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 a častiach bytového domu a to aj s príslušenstvom týchto pohľadávok. Zmluvné strany sa zároveň dojednali, že použitie finančnej zábezpeky je výlučne na vôli 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, tj. 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 syn Oláh Štefan a dcéra Júlia Oláhová, 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 alebo 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 vodomerov, odpisu a kontroly bytových vodomerov, revízií a ďalších činností spojených s plnením povinností prenajímateľa v zmysle tejto zmluvy.
 4. V prípade ak nájomca bytu neprístupní 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 neprístupní 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 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. 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 uzavretá v súlade so zákonom 443/2010 Z.z. o dodáčiach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Nájomca vyhlasuje, že spĺňa všetky podmienky na uzavretie tejto nájomnej zmluvy stanovené 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 obdrží prenajímateľ – správca bytu a nájomca.

V Lučenci, dňa 11.12.2020

.....
za prenajímateľa (správcu)
Obec Mašková
SPOOL a.s.
Ing. Eva Vasilová,
riaditeľka akciovej spoločnosti

.....
nájomca
Oláh Štefan
Oláhová Júlia

EVIDENČNÝ LIST PRE VÝPOČET ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU

Č.popisné : 150							
Č.bytu : 7							
Výťah : Nie							
Sp.platby : Inkaso SIPO							
Var.sym. : 0151900708	Adresát: Štefan Oláh						
Číslo účtu : 1513645028/1111	Júlia Oláhová						
Banka : UniCredit Bank, Lučenec	Mašková 150 - 7						
IBAN : SK6611110000001513645028	98511 Halič						
I. ÚDAJE O BYTE							
Kategória: 1	Vykurovanie:ustredne kurenie						
Podlažie : 2	Kúpeľňa: Vlastna, s WC,v byte	WC: vlastny v byte					
II. VÝMERA BYTU							
OBYTNÁ PLOCHA		VEDLAJŠIA PLOCHA		OSTATNÉ MIESTNOSTI		PODLAHOVÁ PLOCHA	
1.miestnosť	19.60 m ²	Kuchyňa	12.00 m ²	Kúpeľňa	3.94 m ²	VYKUROVANIE	
2.miestnosť	0.00 m ²	Neob.kuchyňa	0.00 m ²	WC	0.00 m ²	35.78 m ²	
3.miestnosť	0.00 m ²	Predsieň	0.00 m ²				
4.miestnosť	0.00 m ²	Hala	0.00 m ²				
5.miestnosť	0.00 m ²	Komora	0.00 m ²	MIMO BYTU		PRE PREDAJ 35.78 m ²	
6.miestnosť	0.00 m ²	Rezerva 1	0.00 m ²	Pivnica	0.00 m ²	PRE FO 37.04 m ²	
Obyt.kuchyňa	0.24 m ²					Balkón(y) 5.03 m ²	
CELKOM	19.84 m ²	12.00 m ²		3.94 m ²			
III. SPOIUBÝVAJÚCI							
Vzťah	Meno	Vzťah	Meno				
syn(dcera)	Oláhová Júlia	syn(dcera)	Oláh Štefan				
Počet členov domácnosti celkom:	4	Počet osôb pre služby:	4.00				
IV.ÚHRADA ZA UŽÍVANIE BYTU							
Mesačná výška nájmu	120.99 Eur	Teplo na vykurovanie	40.81 Eur	Teplo na ohrev vody	23.00 Eur		
Osvetlenie spol. priestorov	25.40 Eur	Nak.sprac.vyučtovania	0.60 Eur	Preddavok na vývoz žumpy	62.80 Eur		
Celková mesačná úhrada	273.60 Eur						

Zmluva na dobu určitú od: 11.12.2020

do: 31.03.2021

Dátum platnosti od : 11.12.2020

Dátum spracovania : 11.12.2020

Pridelenie bytu od Obce Mašková,poč.bývania podľa preb.protokolu od 11.12.2020.Doplatok za obdobie od 11.12.do 31.12.20 v sume 185,34Eur a za 1/21 v sume 273,60Eur uhradte v pokladni a.s.do 31.12.2020, prípadne prevodom na účet byt.domu uvedený v ev.liste.

Mesačný predpis uhrádzajte cez SIPO od 1/21 s predpisom za 2/21.SIPO doručí SI.pošta.

Vypracoval: Bakšová Ľubica,sam.referent správy bytov tč.047/4304119,email:baksova@spool.sk