

N á j o m n á z m l u v a

- Prenajímateľ:** MESTO Kolárovo v zastúpení spoločnosťou
KolByt, s.r.o. Kolárovo
Kostolné nám. č. 32
946 03 Kolárovo
IČO: 306 517
Bankové spojenie: OTP banka Slovensko, a.s., pobočka Kolárovo
č. ú. 7281773/5200
- Zastúpený:** Ing. Dévai Alexander – konateľ spoločnosti
(ďalej len ako prenajímateľ)
- a**
- Nájomcovia:** Hacsiková Silvia, rod. Hacsiková, nar.
a druh
Halász Viktor, rod. Halász, nar.
Kostolné námestie č. 7A/4
946 03 Kolárovo
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ust. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami VZN Mesta Kolárovo č. 11/2010 zo dňa 27.09.2010 a v zmysle uznesenia MsZ Kolárovo č. 123/2011/B./2. zo dňa 30.05.2011 uzatvárajú

z m l u v u o n á j m e b y t u:

Článok I. Predmet nájmu

- 1/ Prenajímateľ je majiteľom bytového domu na Kostolnom námestí nachádzajúceho sa v k. ú. Kolárovo, na parc. č. 1616/2 súp. č. 3831, ktorý je vedený na LV č. 4941 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 21 bytových jednotiek.
- 2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcom do dočasného užívania byt č. 4 na Kostolnom nám. č. 7A, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 37,04 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, kuchyňa s celkovou podlahovou plochou 70,29 m².
- 3/ Nájomcovi a osoby, ktoré žijú s nájomcami v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo používať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
- 4/ Predmet nájmu sa nájomcom odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
- 5/ Nájomcovia predmet nájmu nemôžu využívať na podnikateľské účely.

Článok II. Doba trvania nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 1. júna 2011 a končí sa dňom 31. mája 2012.

2/ Uplynutím doby trvania nájmu sa nájomný vzťah končí. Nájomcovia sú povinní ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzali s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3/ Ak nájomcovia riadne plnia všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržia ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, majú nárok na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy na obdobie jedného roka.

Článok III. Nájomné a výška preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Odo dňa vzniku nájomného vzťahu sú nájomcovia povinní platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

2/ Nájomcovia sa zaväzujú platiť nájomné vo výške určenej uznesením MsZ Kolárovo č. 312/2008/B./1. zo dňa 28.04.2008, t.j. 1,9916 €/m² (SKK 60,- /m²) celkovej podlahovej plochy bytu.

Úhrada za užívanie bytu sa v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy určuje v súlade s Opatrením MF SR č. 02/R/2008 a jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste úhrad za užívanie bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Odplata za dodávku elektrickej energie, teplej energie, TUV, za vodné a stočné sa upravuje ustanoveniami Z.č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení, ako aj ustanoveniami vykonávacích predpisov k nemu vydaných. Mesačné preddavky za jednotlivé plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené vo výške 1/12 predpokladaných ročných nákladov. Nájomcovia súhlasia s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh za úhradu služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojich pohľadávok, ktoré má voči nájomcom najmä z nedoplatku na nájomnom a záloh za úhradu služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu, z titulu skôr neuhradených poplatkov za omeškanie vypočítaných z dlhu na predpise záloh ako aj na súdnych trovách (súdne poplatky, trovy právneho zastúpenia).

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **EUR 210,00** (SKK 6.326,46). **Táto čiastka je splatná do 5. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** formou trvalého príkazu na účet prenajímateľa v OTP BANKE č.ú.: 7281773/5200, alebo priamo do pokladne v kanc. spoločnosti KolByt, s.r.o.. Pri platbe na uvedený účet za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľa.

4/ Zúčtovanie preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s nájmom bytu prenajímateľ vykoná podľa skutočných nákladov (po obdržaní dodávateľských faktúr) v termíne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

Vykázaný preplatok je prenajímateľ povinný nájomcom vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Nájomcovia sa zaväzujú vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

5/ V prípade omeškania s platením nájomného, preddavkov za poskytované služby, ako aj vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, sú nájomcovia povinní zaplatiť prenajímateľovi preplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri

podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania 0,1 % z dlžnej čiastky denne, najmenej však **EUR 0,83** (SKK 25,-) za každý i začatý mesiac omeškania.

6/ Účastníci nájomnej zmluvy sa dohodli, že nájomcovia v deň podpísania nájomnej zmluvy poskytnú prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. sumu **EUR 0,00** (SKK 0,00). Táto kaucia bude nájomcom vrátená v celej výške najneskôr do jedného mesiaca po riadnom odovzdaní bytu pri skončení nájomného vzťahu, ak nebudú vykazovať voči prenajímateľovi nedoplatky a nedostatky z titulu užívania predmetu nájmu (nedoplatky na platiach, predpísané náhrady za poškodenie bytu a jeho vybavenia).

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1/ Nájomcovia sa zaväzujú riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy.

Nájomcovia berú na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo úhrady za poskytované služby v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka..

2/ Nájomcovia sa zaväzujú predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby :

- a) neboli narušené práva ostatných nájomcov na nerušené bývanie v bytovom dome,
- b) nevzniklo iné nebezpečenstvo vzniku požiaru, poranenia, úrazu osôb alebo škody na majetku prenajímateľa ani tretích osôb.

3/ Nájomcovia v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti. Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, a to do 30 dní od vzniku zmeny.

4/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby – najmä zmena počtu členov spoločnej domácnosti, zmeny cenových predpisov, zmeny cien dodávateľov jednotlivých plnení, zmena v rozsahu plnení - prenajímateľ má právo zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje tieto zmeny nájomcom písomne oznámiť pred splatnosťou príslušných platieb.

5/ Nájomcovia nie sú oprávnení predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

6/ Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomcovia napriek písomnej výstrahe prenajímateľa prenajatý byt užívajú, resp. trpia jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí vznik značnej škody. Odstupujúci prejav prenajímateľa musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane, účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia.

7/ Nájomcovia berú na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu im nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berú na vedomie, že prevod vlastníctva k bytu v zmysle ustanovení Z.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení ako aj vznik konkludentnej dohody o obnovení nájomnej zmluvy sa vylučuje.

8/ Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady s jeho bežnou údržbou (Nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z.). Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, sú povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedajú za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

9/ Nájomcovia berú na vedomie **prísny zákaz** :

a) osadzovania akýkoľvek držiakov, antén, žalúzií okien a pod., mimo vnútorných priestorov bytu,

b) prístupu do povalových alebo iných uzatvorených bežne neprístupných priestorov domu.

Nájomcovia berú na vedomie možnosť napojenia sa na rozvod KB TV, cez ktorý je zabezpečený príjem televízneho a rádiového signálu v každom byte v obytnom dome. Prevádzkové podmienky si zabezpečí každý nájomca bytu sám s prevádzkovateľom KB TV, t. j. spoločnosťou TS, s. r. o. Veľký Meder.

10/ Nájomcovia počas trvania nájomného vzťahu umožnia vstup do bytu zamestnancom ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly.

Článok V. Skončenie nájmu

Nájom bytu sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcami inak. Na základe dohody zmluvných strán nájom bytu skončí tiež pred uplynutím dojednanej doby k určitému dňu. Ďalej nájom bytu môže byť ukončený písomnou výpoveďou prenajímateľa danou nájomcom v súlade s ust. § 711 Občianskeho zákonníka..

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mesta Kolárovo. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy je Evidenčný list pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu plnení spojených s užívaním bytu, Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, Domový poriadok a Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z.z..

2/ Zmluva bola vyhotovená prenajímateľom v 3 vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

3/ Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli. Zároveň svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Kolárove, dňa 01. júna 2011

Mesto Kolárovo @
v zastúpení spoločnosťou
KolByt s.r.o. Kolárovo

.....
podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcov