

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 prenájomca)
- a**
- Nájomca:** Jakab Éva, rod. Leczkésiová, nar.
Kostolné námestie č. 7A/6
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, resp. 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 nájomcovi do dočasného užívania byt č. 6 na Kostolnom nám. č. 7A, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 3 izieb s obytňovou plochou 38,12 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kúpeľňa, kuchyňa s celkovou podlahovou plochou 64,56 m².
- 3/ Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
- 4/ Predmet nájmu sa nájomcovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.
- 5/ Nájomca predmet nájmu nemôže 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. Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu byt odovzdať v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3/ Ak nájomca riadne plní všetky podmienky nájomnej zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na nájom bytu, má 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 je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu nájmu.

2/ Nájomca sa zaväzuje 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. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh na úhradu služieb poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu za predchádzajúci rok si ponechal na úhradu svojich pohľadávok, ktoré má voči nájomcovi 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 222,00** (SKK 6.687,97). **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 nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Nájomca sa zaväzuje 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, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok 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 nájomca v deň podpísania nájomnej zmluvy poskytne prenajímateľovi finančnú kauciu vo výške trojmesačného nájomného, t.j. sumu **EUR 0,00** (SKK 0,0000). Táto kaucia bude nájomcovi vrátená v celej výške najneskôr do jedného mesiaca po riadnom odovzdaní bytu pri skončení nájomného vzťahu, ak nebude vykazovať voči prenajímateľovi nedoplatky a nedostatky z titulu užívania predmetu nájmu (nedoplatky na platlách, predpísané náhrady za poškodenie bytu a jeho vybavenia).

Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

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

Nájomca berie 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/ Nájomca sa zaväzuje predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby :

- a) nebolí 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/ Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti.

Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s ním 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 nájomcovi písomne oznámiť pred splatnosťou príslušných platieb.

5/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu inému.

6/ Prenajímateľ má právo jednostranne odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa prenajatý byt užíva, resp. trpí 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/ Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie 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/ Nájomca sa zaväzuje 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, je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

9/ Nájomca berie 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.

Nájomca berie 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/ Nájomca počas trvania nájomného vzťahu umožní 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 nájomcom 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 nájomcovi v súlade s ust. § 711 Občianskeho zákonníka..

Článok VI. Záverečné ustanovenia

11/ 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 2 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
Kolobyt s.r.o. Kolárovo

.....
podpis zástupcu prenajímateľa

.....
podpis nájomcu