

# 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: Dexia banka Slovensko, a.s., pobočka Komárno  
č.ú. : 3804859009/5600

**Zastúpený:** Ing. Dévai Alexander – konateľ spoločnosti  
(ďalej len ako prenajímateľ)

**a**

**Spoloční nájomcovia:** Sztojka Róbert, rod. Sztojka, nar.  
a družka  
Rafaelová Kristína, rod. Rafaelová, nar.  
Osada Dankó Pistu č. 71/10  
946 03 Kolárovo  
(ďalej len ako nájomcovia)

v súlade s ust. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami VZN Mesta Kolárovo č. 1/2007 zo dňa 24.01.2007, resp. v zmysle uznesenia MsZ v Kolárove č. 159/2011/A./2. zo dňa 22.08.2011 uzatvárajú túto

## z m l u v u o s p o l o č n o m n á j m e b y t u :

### Článok I. Predmet nájmu

1/ Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu nachádzajúceho sa v Kolárove, Osada Dankó Pistu č. 71 na parc. č. 2814/18, súpisné číslo 3830. Bytový dom je vedený na LV č. 4941 Správy katastra Komárno v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva z 12 bytových jednotiek nižšieho štandardu. Správu prenajímaného bytu na základe mandátnej zmluvy vykonáva spoločnosť KolByt, s.r.o., so sídlom 946 03 Kolárovo, Kostolné nám. č. 32 (ďalej len ako správca).

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcom do dočasného užívania byt č. 10, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 1 izby s obytnou plochou 17,20 m<sup>2</sup> a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa + WC s celkovou podlahovou plochou 41,00 m<sup>2</sup>.

3/ Nájomcovia 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 požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.

4/ Predmet nájmu sa odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet nájmu sa môže užívať len na účely bývania.

5/ Nájomcovia predmet nájmu nemôže využívať na podnikateľské účely.

## Článok II. Doba trvania nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 01. septembra 2011 a končí sa dňom 31. októbra 2011.

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.

## Článok III.

### Nájomné a výška preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu

1/ Odo dňa vzniku nájomného vzťahu sú nájomcovia povinní platiť spoločne a nerozdielne 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. 162/2007/B./1. zo dňa 24.09.2007, t. j. EUR 0,7967/m<sup>2</sup> (Sk 24,- /m<sup>2</sup>) 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 zo dňa 25.11.2008 a jej výpočet je vykonaný na základe údajov uvedených v evidenčnom liste úhrad za užívanie bytu, ktorý je prílohou tejto zmluvy.

Poskytované služby spojené v súvislosti s užívaním bytu : dodávka studenej vody, odvoz splaškov a čistenie žúmp, dodávka elektrickej energie, kontrola a čistenie komínov. Mesačné preddavky za jednotlivé plnenia poskytované s užívaním bytu sú určené vo výške 1/12 predpokladaných ročných nákladov.

Rozúčtovanie nákladov poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu prenajímateľ vykonáva nasledovne :

a/ spotreba vody

- 1. podľa podielu nameranej spotreby bytovým vodomermom z celkovej spotreby domu fakturovanej dodávateľom vody.

V prípade poruchy bytového vodomeru spotreba vody sa určí náhradným spôsobom :

- 2. odborným odhadom

V prípade zjavného ovplyvnenia alebo porušenia vodomeru, resp. neumožnenia vykonania odpočtu :

- 3. vo výške dvojnásobku priemernej spotreby vypočítanej zo spotreby za obdobie riadne meranej, alebo náhradným spôsobom vo výške 1,5 násobku priemernej spotreby v závislosti od počtu členov v domácnosti nájomcu, resp. celkového počtu členov vo všetkých domácnostiach v dome.

b/ odvoz splaškov a čistenie žúmp

- v závislosti od podielu spotreby vody.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **EUR 70,00** (2.108,82 SKK). **Táto čiastka je splatná do 25. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** formou trvalého príkazu na účet prenajímateľa v Dexia banke, a.s. č.ú.: 3804859009/5600, 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 správca 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 spoločne a nerozdielne prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Nájomca súhlasí s tým, aby prenajímateľ preplatok z vyúčtovania záloh za úhradu služieb poskytované 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 poskytované 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).

5/ V prípade omeškania s platením nájomného, preddavkov za poskytované služby, ako aj vykonania úhrad z ročných vyúčtovaní, sú nájomcovia povinní 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.

#### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1/ Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcom byt nižšieho štandardu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/ Nájomcovia sa zaväzujú predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia domu užívať riadne a zároveň tak, aby neboli narušené práva ostatných nájomcov.

3/ Nájomcovia sa zaväzujú riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy. Nájomcovia berú na vedomie, že nezaplatenie nájomného alebo preddavku na poskytované služby spojené v súvislosti s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako tri mesiace je dôvodom na vypovedanie nájomnej zmluvy prenajímateľom v zmysle ust. § 711 ods. 1 písm. d/ Občianskeho zákonníka.

4/ Nájomcovia berú na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený prijímať opatrenia na zamedzenie nárastu dlhu z titulu nezaplatenia nájomného alebo úhrady za poskytované služby. Nájomcovia berú na vedomie a zároveň súhlasia s tým, aby prenajímateľ v záujme zamedzenia nárastu dlhu z titulu porušenia povinností podľa bodu 3. čl. III. tejto zmluvy uplatnil opatrenia na zamedzenie dlhu s tým, že napr. zverejní mená dlžníkov a výšku pohľadávok, alebo demontuje vodomer na studenú vodu resp. na teplú vodu a zaväzujú sa umožniť prenajímateľovi za týmto účelom prístup do bytu.

5/ Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného a výšku mesačných preddavkov za poskytované služby – najmä zmena počtu členov spoločnej domácnosti nájomcov, zmeny právnych a cenových predpisov, zmeny cien dodávateľov jednotlivých plnení, zmena v rozsahu plnení – správca bytu má právo zmeniť výšku predpísaných platieb. Správca sa zaväzuje tieto zmeny nájomcom oznámiť vopred.

6/ Nájomcovia v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámili 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.

7/ Nájomcovia nie sú oprávnení predmet nájmu prenechať do podnájmu.

8/ 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 tohto prejavu.

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

10/ Nájomcovia sa zaväzujú vykonávať v prenajatom byte drobné opravy súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady na jeho bežnú údržbu. Zoznam drobných opráv je prílohou nájomnej zmluvy (fotokópia nar. vl. č. 87/1995 Z. z.).

11/ Nájomcovia sú povinní oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a zároveň sú povinní umožniť ich vykonanie.

12/ Nájomcovia berú na vedomie, že individuálne zariadenie na zabezpečenie príjmu televízneho a rádiového signálu smú byť zriadené len po predchádzajúcej konzultácii a so súhlasom prenajímateľa cestou odborne spôsobilej osoby.

### **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 sa nájom bytu skončí tiež pred uplynutím dojednanej doby trvania nájmu 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**

1/ Zmluva o nájme nadobúda platnosť dňom podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke Mesta Kolárovo.

2/ Nedeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy sú : Evidenčný list pre výpočet nájomného, Domový poriadok, nar. vlády č. 87/1995 Z. z. a Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

3/ Zmluvou neupravené vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4/ Zmluva bola vyhotovená prenajímateľom v troch vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jeden exemplár zmluvy.

5/ Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom. Ďalej vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, obsah zmluvy bol vysvetlený a že obsahu zmluvy porozumeli. Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.

V Kolárove, dňa 30. augusta 2011

Mesto Kolárovo  
v zastúpení spoločnosťou  
Kecizyt s.r.o. Kolárovo



.....  
podpis zástupcu prenajímateľa



.....  
Sztojka Róbert



.....  
Rafaelová Kristína