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

Nájomca: Nagy Ladislav, rod. Nagy, nar.
Ružová č. 20/9
946 03 Kolárovo
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ust. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami VZN Mesta Kolárovo č. 8/2012 zo dňa 01.10.2012 a v zmysle uznesenia MsZ Kolárovo č. 650/2013/A./1. zo dňa 23.09.2013 uzatvárajú túto

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 Ulici ružovej nachádzajúceho sa v k. ú. Kolárovo, na parc. č. 28734/356 súp. č. 4031, ktorý je vedený na LV č. 4941 Správy katastra v Komárne. Predmetný bytový dom pozostáva zo 18 bytových jednotiek. Správu bytu na základe mandátnej zmluvy vykonáva spoločnosť KolByt, s.r.o., so sídlom Kostolné námestie č. 32, 946 03 Kolárovo (ďalej len ako správca).

2/ Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt č. 9 na Ulici ružovej č. 20, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 1 izby s obytnou plochou 10,0337 m^2 a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kotolňa, kúpeľňa, WC, kuchyňa s celkovou podlahovou plochou 41,8783 m^2.

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 01. septembra 2013 a končí sa dňom 31. augusta 2014.

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/ / Nájomník pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy, pri splnení všetkých podmienok na pridelenie bytu do nájmu v zmysle aktuálne platného VZN mesta Kolárovo upravujúceho prenajímanie bytov a dodržaní ustanovení 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. 264/2012/B./1. zo dňa 06.02.2012, t.j. 2,32 €/m^2 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 (spotreba elektr. energie v spoločných priestoroch), 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 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).

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **EUR 107,00. Táto čiastka je splatná do 25. 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 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 15 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 0,05 % z dlžnej čiastky denne, najmenej však **EUR 0,83** 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 1 mesačného nájomného, t.j. sumu **EUR 97,16**. 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 platbách, 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. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený prijímať opatrenia na zamedzenie nárastu dlhu z titulu nezaplatenia nájomného alebo úhrady za poskytované služby. Nájomca berie na vedomie a zároveň súhlasí 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. demontuje vodomer na studenú vodu a zaväzuje sa umožniť prenajímateľovi za týmto účelom prístup do bytu.
2/ Nájomca sa zaväzuje 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/ Nájomca v deň podpísania tejto zmluvy prenajímateľovi oznámil počet členov spoločnej domácnosti. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi zmenu počtu osôb, ktoré s nim 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 káblovej televízie a internetu v každom byte obytného domu. Podmienky pripojenia a prevádzky si zabezpečí každý nájomca bytu sám s príslušným prevádzkovateľom.

10/ Nájomca počas trvanie 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

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 2 vyhotoveniach, každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

3/ Nájomca súhlasí so spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a so zverejnením osobných údajov uvedených v tejto zmluve na webovej stránke mesta Kolárovo v rozsahu titul, meno, priezvisko a adresa.

4/ 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 24. septembra 2013

..... **.....**
podpis zástupcu prenajímateľa Nagy Ladislav