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: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Komárno
č.ú. : 3804859009/5600
Zastúpený: Ing. Dévai Alexander – konateľ spoločnosti
(ďalej len ako prenajímateľ)

a

Nájomca: Vörösová Emília, rod. Vörösová, nar.
Osada Dankó Pistu č. 71/11
946 03 Kolárovo
(ďalej len ako nájomca)

v súlade s ust. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanoveniami VZN Mesta Kolárovo č. 1/2007 zo dňa 24.01.2007, v zmysle uznesenia MsZ v Kolárove č. 684/2013/A./5. zo dňa 04.11.2013 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 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 nájomcovi do dočasného užívania byt č. 11, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 1 izby s obytnou plochou 17,20 m^2 a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa + WC s celkovou podlahovou plochou 41,00 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 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 05. novembra 2013 a končí sa dňom 31. októbra 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 spoločne a nerozdielne 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. 162/2007/B./1. zo dňa 24.09.2007, t. j. EUR 0,7967/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 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 vodomerom 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 75,00**. **Táto čiastka je splatná do 25. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** formou trvalého príkazu na účet prenajímateľa v Prima 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 nájomcovi vrátiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
Nájomca sa zaväzuje vykázaný nedoplatok zaplatiť 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, 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.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

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

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

3/ Nájomca sa zaväzuje riadne a včas uhrádzať prenajímateľovi všetky platby uvedené v článku III. tejto zmluvy. Nájomca berie 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/ 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. zverejní meno dlžníka a výšku pohľadávok, alebo demontuje vodomer na studenú vodu resp. na teplú vodu a zaväzuje 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 nájomcovi oznámiť vopred.

6/ 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.

7/ Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu.

8/ 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 tohto prejavu.
9/ Nájomca berie na vedomie, že uplynutím doby trvania nájmu mu nevzniká právny nárok na poskytnutie bytovej náhrady. Ďalej berie 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/ Nájomca sa zaväzuje 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/ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu nutnosť opráv, ktoré má znášať prenajímateľ a zároveň je povinný umožniť ich vykonanie.

12/ Nájomca berie 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 nájomcom 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/ 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 05.11.2013

....

podpis zástupcu prenajímateľa Vörösová Emília