

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: 00306517
DIČ : 201014776
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., pobočka Kolárovo
číslo účtu v tvare IBAN : SK07 5600 0000 0038 0485 9009

Zastúpený: Ing. Kárpáty Ernő – konateľ spoločnosti
(ďalej len ako prenájomca)

a

Spoloční nájomcovia: Sztojka Jozef, rod. Sztojka, nar. :
a manželka
Sztojková Ružena, rod. Lakatosová, nar. :
Osada Dankó Pistu č. 71/12
946 03 Kolárovo
(ďalej len ako nájomcovia)

v súlade s ust. §-u 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ustanoveniami VZN Mesta Kolárovo č. 4/2016 a v zmysle rozhodnutia primátora Mesta Kolárovo č. 16/2023 zo dňa 29.09.2023 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 katastrálneho odboru Okresného úradu 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. 12, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 1 izby s obytňou plochou 16,90 m² a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa + WC s celkovou podlahovou plochou 33,94 m².

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 nemôžu využívať na podnikateľské účely.

Článok II. Doba trvania nájmu

1/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomný vzťah vzniká dňom 01. októbra 2023 a končí sa dňom 31. decembra 2023.

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

3/ Nájomníci pri dodržaní podmienok nájomnej zmluvy, pri splnení všetkých podmienok na pridelenie bytu do nájmu v zmysle aktuálne platného VZN mesta Kolárovo upravujúceho prenájom bytov a dodržaní ustanovení 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 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/m² celkovej podlahovej plochy bytu. Úhrada za užívanie bytu sa v čase uzavretia tejto nájomnej zmluvy určuje v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R//2011 zo dňa 01.12.2011 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 žump, 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 žump

- v závislosti od podielu spotreby vody.

3/ Výška nájomného spolu s preddavkom za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu činí mesačne **EUR 116,00. Táto čiastka je splatná do 25. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac** formou trvalého príkazu na účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s. číslo účtu v tvare IBAN SK07 5600 0000 0038 0485 9009, 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 nájomom 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. Nájomcovia súhlasia 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 majú 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 0,05 % 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 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 vodomery 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 nájomu 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.

13/ Nájomcovia zodpovedajú v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu ako i dodržanie BOZP prenajatého bytového priestoru, spoločných priestorov a zariadení domu a zaväzujú sa pred začatím užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.

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/ 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/ Nájomcovia súhlasia so spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 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 09. októbra 2023

.....
Sztojka Jozef

.....
podpis zástupcu prenajímateľa

.....
Sztojková Ružena