

ZMLUVA O NÁJME BYTU

ktorú dňa 31.08.2012 uzavreli v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
tieto zmluvné strany :

1. PRENAJÍMATEĽ:

OBEC SVERŽOV

Sveržov 29, 086 02 Gaboltov
v zastúpení starostom obce Pavlom Ceľuchom
IČO: 322 628
DIČ: 2020624705

a

2. NÁJOMCA :

Človek v tísní, o.p.s. – pobočka Slovensko
Palešovo námestie 34
Spišské Podhradie
053 04

Časť 1.

Predmet zmluvy.

I.

Predmetom tejto zmluvy je prenájom bytu, ktorý pozostáva z: **1 miestnosti**, ktorá slúži ako kuchyňa + spálňa = 26 m², **chodba = 4,08 m², WC + kúpeľňa = 3,66 m² na adrese Sveržov 29, 086 02 Gaboltov** /ďalej len byt/. Celková plocha bytu je **33,74 m²**.

II.

Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom bytu, špecifikovaného v článku 1.

III.

Predmetom tejto zmluvy je okrem bytu aj vnútorné zariadenie, ktorého vlastníkom je prenájomca /viď inventárny zoznam, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy.

IV.

Nájomca týmto prehlasuje, že skutočný stav predmetu tejto zmluvy (to znamená bytu) mu je

známy, a to z jeho fyzickej prehliadky, a v tomto stave ho prevezme do nájmu dňom uvedeným v tejto zmluve v časti 4, článok XVIII, bod 1.

Časť 2.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu.

V.

1. Prenajímateľ po dobu platnosti tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet zmluvy (byt) do užívania.
2. Nájomca sa zaväzuje za nájom predmetu zmluvy poskytovať prenajímateľovi nájomné v zmysle časti 3 tejto zmluvy.

VI.

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet zmluvy nájomcovi v stave spôsobilom k obvyklému a riadnemu užívaniu, a v tomto stave ho po dobu účinnosti tejto zmluvy udržiavať.
2. Drobné opravy na predmete zmluvy súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca.
3. Prenajímateľ je povinný zaistiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu zmluvy.
4. Predmet nájmu bytu je oprávnený užívať len nájomca pre potreby organizácie.

VII.

1. Nájomca je povinný užívať predmet zmluvy, spoločné priestory a zariadenie bytu riadnym spôsobom a riadne využívať plnenie, ktorého poskytovanie je spojené s užívaním bytu a starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda.
2. Nájomca je po dobu účinnosti tejto zmluvy zodpovedný za škody a závady, ktoré vznikli na predmete zmluvy jeho zavinením, alebo zavinením osôb blízkych, iné ako vzniknuté obvyklým opotrebovaním. Nájomca musí odstrániť, opraviť alebo poskytnúť náhradu prenajímateľovi za tieto škody alebo závady, a to najneskoršie do konca účinnosti tejto nájomnej zmluvy. V prípade, že sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu, tieto škody a závady odstrániť sám a požadovať od nájomcu náhradu.

VIII.

1. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo škody, ktoré vzniknú na predmete zmluvy bez zavinenia nájomcu, iné ako podľa článku VII. tejto zmluvy, brániace riadnemu užívaniu predmetu zmluvy, alebo ktorými je výkon práva nájomcu ohrozený.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby opráv,

ktoré má urobiť prenajímateľ podľa tohoto článku. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet zmluvy podľa článku XVII. tejto zmluvy pre jej vady, ktoré neboli v lehote podľa rovnakého článku prenajímateľovi oznámené.

3. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu zmluvy v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv podľa tohto článku a udržiavanie predmetu zmluvy podľa článku VI. tejto zmluvy.
4. V prípade že nájomca vynaložil na predmet zmluvy náklady pri oprave, ku ktorej je povinný prenajímateľ podľa prvého odstavca tohto článku, pretože prenajímateľ nesplnil svoju povinnosť podľa rovnakého odstavca, nájomca má nárok na náhradu týchto nákladov, ak oprava bola urobená so súhlasom prenajímateľa, alebo ak prenajímateľ bez zbytočných prietáhov opravu neobstaral, aj keď mu bola oznámená ich potreba. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak nebolo uplatnené do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

IX.

1. Nájomca je oprávnený robiť zmeny na predmete zmluvy vrátane stavebných úprav len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať od prenajímateľa len v prípade, že sa k tomu prenajímateľ písomne zaviazal.
2. Ak nájomca urobí zmeny na predmete zmluvy bez súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný po skončení podnájmu viesť predmet zmluvy na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak hrozí v dôsledku prevádzaných zmien na predmete zmluvy prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

X.

1. Prenajímateľ môže vstupovať do vyššie uvedeného bytu len so súhlasom nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup k predmetu zmluvy za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet zmluvy riadnym spôsobom.

XI.

1. Nájomca nesmie prenechať predmet zmluvy, alebo jeho časť, k užívaniu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Ak poruší nájomca túto povinnosť, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať podľa článku XX. tejto zmluvy.

XII.

1. Prenajímateľ je plne zodpovedný za riadne plnenie svojich daňových povinností.
2. Nájomca sa zaväzuje, že sa zdrží akéhokolvek konania, ktorým by zasahoval do práv tretích osôb.
3. V prípade, že tretia osoba uplatňuje k predmetu zmluvy práva, ktoré sú nezlúčiteľné s právami nájomcu, alebo tretia osoba nájomcu inak obťažuje a bráni v užívaní predmetu zmluvy, je prenájomca povinný urobiť potrebné právne opatrenia k jeho ochrane.
4. Ak tak prenájomca v primeranej lehote neučiní, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže nájomca odstúpiť od zmluvy a podaním výpovede s výpovednou lehotou podľa článku XIX. tejto zmluvy.

Časť 3.

Nájomné a úhrada za plnenie poskytovaná s užívaním bytu.

XIII.

1. Nájomca sa zaväzuje touto zmluvou prenájomcaovi za nájom predmetu zmluvy včas a riadne platiť čiastku **250,- Euro mesačne** /ďalej len "nájomné"/. Nájomné zahŕňa aj platby za energie. Prvé nájomné je splatné do 15-tich dní od dňa podpisu nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami, potom mesačne najneskôr však do 15 dňa každého mesiaca. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné bezhotovostne na účet prenájomca č. **3602705001/5600** vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pobočka Bardejov.
2. Nájomca bude po dobu nájmu uhrádzať nájomné vo výške 250,- Euro vrátane záloh za vodné, stočné, elektrickú energiu a dodavky plynu, odvoz a likvidáciu odpadu, koncesionársky poplatok za používanie rádia a televízie.
3. Pokiaľ bude na základe vyúčtovania zistený nedoplatok na uvedených službách spojených s nájmom, zaväzuje sa nájomca uvedený nedoplatok uhradiť v plnom rozsahu. Pokiaľ bude na základe vyúčtovania zistený preplatok na uvedených službách spojených s nájmom, zaväzuje sa prenájomca uvedený preplatok uhradiť v plnom rozsahu. Pri podpise nájomnej zmluvy bude prílohu 2 zmluvy tvoriť odpis stavu vodomera, plynomera a elektromera.

XIV.

Prenajímateľ je zodpovedný po dobu účinnosti tejto zmluvy za plynulé poskytovanie plnenia spojené s užívaním bytu, ktoré obsahuje dodávku elektrickej energie, dodávku plynu, dodávku vody, odvádzania odpadových vôd, odvoz odpadkov /ďalej len "plnenie"/.

XV.

Prenajímateľ je povinný po dobu účinnosti tejto zmluvy hradiť všetky prípadné poplatky súvisiace alebo vzniknuté v súvislosti s nájmom predmetu zmluvy, alebo vyplývajúce z právneho vzťahu prenájomca k predmetu zmluvy, iné ako poplatky uvedené v predchádzajúcich článkoch tejto časti zmluvy.

XVI.

1. Nájomca má nárok na primeranú zľavu z nájomného, pokiaľ pre vady predmetu zmluvy, ktoré nespôsobil, nemohol predmet zmluvy užívať dohodnutým spôsobom, alebo ho mohol užívať len obmedzene.
2. Vadou predmetu zmluvy sa pre účely tejto zmluvy rozumie závada predmetu zmluvy, ktorá podstatne alebo na určitý čas zhoršuje alebo obmedzuje jeho užívanie. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumie, ak plnenia spojené s užívaním predmetu zmluvy neboli poskytované vôbec alebo boli poskytované nedostatočne a ak sa v dôsledku tohto užívanie predmetu zmluvy zhoršilo. Vadou predmetu zmluvy sa ďalej rozumejú stavebné úpravy na predmete zmluvy, ktorými sa podstatne alebo na určitý čas zhoršia podmienky užívanie predmetu zmluvy.
3. Primeranou zľavou sa pre účely tejto zmluvy rozumie podiel dohodnutej výšky nájomného a čísla 30 za každý deň trvania vady predmetu zmluvy podľa prvých dvoch odstavcov tohto článku.
4. Právo na odpustenie alebo poskytnutie zľavy z nájomného musí byť uplatnené u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najdlhšie jeden mesiac odo dňa, kedy sa nájomca o vyššie uvedenej vade dozvedel. Právo zanikne, ak nebude uplatnené do šiestich mesiacov odo dňa, kedy došlo k skutočnostiam to právo umožňujúcim.

Časť 4.

Ukončenie nájmu.

XVII.

Táto zmluva je uzatvorená na dobu určitú od **1. 9. 2012 do 31. 7. 2013.**

XVIII.

1. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať kedykoľvek v dobe jej účinnosti ak prenajímateľ závažným spôsobom porušuje povinnosti z tejto zmluvy pre neho vyplývajúce.
2. Výpovedná lehota zo strany nájomcu je jeden mesiac, ak sa obe zmluvné strany nedohodli inak v zmysle článku XVIII predmetnej zmluvy a začína bežať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď.
3. V prípade, že predmet zmluvy bol odovzdaný v stave nespôsobilom k dohodnutému užívaniu, alebo sa tak stane neskôršie - bez toho aby nájomca porušil svoje povinnosti - nespôsobilým k dohodnutému užívaniu, môže nájomca od tejto zmluvy odstúpiť.

XIX.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek túto zmluvu v čase jej účinnosti vypovedať, ak nájomca aj napriek písomnej výstrahe predmet zmluvy užíva takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda, alebo ak je nájomca dlžný na nájomnom dlhšiu dobu ako 14 dní a z ostatných dôvodov, uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
2. Výpovedná lehota zo strany prenajímateľa je jeden mesiac a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podaná výpoveď, ak sa obe

zmluvné strany nedohodli inak v zmysle článku XVII.

XX.

Po podaní výpovede alebo dva mesiace pred skončením nájmu a odovzdaní predmetu zmluvy je nájomca povinný umožniť záujemcom o prenájom predmetu zmluvy jeho prehliadku v prítomnosti prenajímateľa alebo jeho zástupcu. Nájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

XXI.

1. Ak skončí nájom, je nájomca povinný vrátiť predmet zmluvy v stave zodpovedajúcom jeho dohodnutému spôsobu užívania s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu.
2. V prípade, že došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebovaniu predmetu zmluvy, alebo jeho časti, v dôsledku jeho zneužitia, zodpovedá nájomca i za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu zmluvy.
3. Domáhať sa náhrady je možné len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu zmluvy, inak nárok zanikne.

XXII.

Po skončení podnájmu nemá nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie.

Časť 5.

Záverečné ustanovenie.

XXIII.

Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, ktoré sú identické. Každá zmluvná strana obdrží jeden výtlačok.

XXIV.

Akékoľvek zmeny, doplnky alebo dodatky k tejto zmluve môžu byť urobené len v písomnej forme, a to po predchádzajúcom vzájomnom prerokovaní a následnom podpise obidvoch zmluvných strán, čím sa tieto zmeny, doplnky alebo dodatky stávajú nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

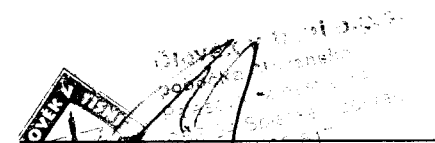
XXV.

Svojím vlastnoručným podpisom pod touto zmluvou obidve zmluvné strany potvrdzujú, že obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ním a tento že plne zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli. Ďalej potvrdzujú, že táto zmluva nebola učená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok ani žiadnym iným spôsobom vynútená.

31. AUG. 2012

Vo Sveržove dňa


Prenajímateľ


Nájomca

Príloha č. 1

k nájomnej zmluve zo dňa 31 AUG. 2012 uzatvorenej medzi zmluvnými stranami uvedenými v záhlaví tejto Zmluvy o nájme bytu

V súlade s bodom III. uvedenej zmluvy zmluvné strany potvrdzujú, že byt je vybavený vnútorným zariadením, ktorého majiteľom je prenajímateľ.

Inventárny zoznam:

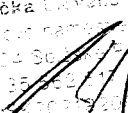
	Názov	Počet kusov
1.	Skrine	2
2.	Valendy	2
3.	Komoda	2
4.	Nočný stolík	1
5.	Stôl	1
6.	Stoličky	3
7.	Kuchynská linka	1
8.	Lampa	1
9.	Televízor OVP	1
10.	Satelitný prijímač	1
11.	Diaľkový ovládač	2
12.	Chladnička	1
13.	Mikrovlna rúra	1
14.	Varná kanvica	1
15.	Elektrický sporák	1
16.	Nástenný teplomer	1
17.	Luster	1
18.	Koberec	1
19.	Obrazy	3
20.	Sušiac na pradlo	1
21.	Záclona	1
22.	Závesy	2
23.	Drevená garníž	1
24.	Paplón	4
25.	Vankúš	3
26.	Posteľné obliečky	2
27.	Posteľné plachty	2
28.	Tanier - hlboký	6
29.	Tanier - plytký	6
30.	Tanier - malý	6
31.	Lyžica	3
32.	Vidlička	3
33.	Nožik - príborový	3
34.	Malá lyžička	3
35.	Hrnček	6
36.	Hrniec	3
37.	Pokrievka na hrniec	2
38.	Panvica	1
39.	Pokrievka na panvicu	1
40.	Tortová forma	1
41.	Vešiaková stena	1
42.	Stropné lampy	2
43.	Zrkadlo	1
44.	Kúpeľňové police	2
45.	Sprchový záves	1

Vo Sveržove 31. AUG. 2012


Prenajímateľ



Otvorená realitná kancelária
 pobočka Sveržove
 Pásová námestie 10
 030 04 Sveržove
 IČO: 35 762 221
 DIČ: SK20232221
 Telefón: 030 04 2221
 E-mail: movia@movia.sk


Nájomca