

- 1.3. Predmetom tejto zmluvy je nájom bytu špecifikovaného v bode 1.1. a 1.2. tejto zmluvy vrátane jeho zariadenia, súpis ktorého tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.

II.

DOBA A ÚČEL NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to od 01.10.2013 do 30.09.2014, s možnosťou ďalšieho predĺženia nájmu na základe písomnej dohody prenajímateľa a nájomcu.
- 2.2. Účelom nájmu bude zabezpečovanie bytových potrieb nájomcu (bývanie) nájomcu, alebo osôb, ktoré nájomca určí, bez možnosti ďalšieho prenechania predmetu nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu budú na účely bývania využívať max. 2 osoby ním určené.
- 2.3. Byt sa poskytuje prenajímateľ nájomcovi výlučne na účely bývania.
- 2.4. Nájomca sa zaväzuje užívať byt len na účel uvedený v bode 2.3. tejto zmluvy.

III.

NÁJOMNÉ, PLATBY ZA PREVÁDZKOVÉ NÁKLADY, ZÁBEZPEKA

- 3.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **230,- EUR (slovom: dvestotridsať eur)** (ďalej len „nájomné“).
- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu (teda najmä správa a údržba bytového domu, poplatky za spotrebu plynu, vody a stočné, poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz komunálneho odpadu) (ďalej len „energie“) bude uhrádzať nájomca prenajímateľovi formou preddavkov mesačne vo výške **120,- EUR (slovom: jednostodvadsať eur)** spolu s nájomným.
- 3.3. Skutočná výška platieb spojených s užívaním predmetu nájmu bude prenajímateľom vyúčtovaná nájomcovi bezodkladne po doručení vyúčtovania jednotlivými poskytovateľmi služieb (Správca, SPP, a.s., a SSE, a.s.). V prípade, ak výška uhradených preddavkov v súlade s bodom 3.2. tohto článku tejto zmluvy prekračuje výšku skutočných prevádzkových nákladov predmetu nájmu, rozdiel uhradí prenajímateľ na bankový účet nájomcu, číslo účtu: [REDAKOVANÉ] a to do desiatich (10) dní po doručení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľovi od jednotlivých poskytovateľov služieb. V prípade, ak výška uhradených preddavkov je nižšia ako skutočné prevádzkové náklady predmetu nájmu, nájomca je povinný nedoplatok uhradiť do desiatich (10) dní po predložení vyúčtovania skutočných nákladov prenajímateľom nájomcovi na bankový účet prenajímateľa, číslo účtu: [REDAKOVANÉ]. Prílohou každého vyúčtovania skutočných nákladov budú kópie vyúčtovacích faktúr dodávateľov služieb a na požiadanie je prenajímateľ povinný predložiť nájomcovi originály týchto vyúčtovacích faktúr.
- 3.4. Nájomné a energie spolu vo výške **350,- EUR (slovom: tristopäťdesiat eur)** za obdobie začínajúce dňa 01.10.2013 do 31.10.2013 zaplatí nájomca prenajímateľovi do 31.10.2013.
- 3.5. Nájomné podľa bodu 3.1. tejto zmluvy a energie podľa bodu 3.2. tejto zmluvy za ďalšie obdobie začínajúce 01.11.2013 budú nájomcom hradené spolu vo výške **350,- EUR (slovom: tristodesať eur)** mesačne vopred, vždy najneskôr k poslednému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa povinnosť k úhrade nájomného a energií vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, číslo účtu: [REDAKOVANÉ].
- 3.6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu jednomesačnému nájomnému a energiám, teda sumu vo výške **350,- EUR (slovom: tristopäťdesiat eur)** (ďalej len „zábezpeka“), pričom túto sumu uhradí spolu s nájomným a energiami za obdobie od 1.10.2013 do 31.10.2013 a zároveň spolu s nájomným a energiami za ďalšie obdobie podľa bodu 3.5. tohto článku zmluvy, a to na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.

- 3.7. Prenajímateľ má právo použiť zábezpeku výlučne na prípadné nedoplatky na nájomnom, energiách a ďalších dohodnutých poplatkoch spojených s užívaním predmetu nájmu ako aj na úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených v predmete nájmu nájomcom a/alebo osobami, ktoré do predmetu nájmu vstúpili so súhlasom nájomcu, ako aj na odstránenie prípadných škôd a iných nedostatkov zistených pri ukončení nájmu podľa článku VI tejto zmluvy. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti prenájomcom je prenájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi výšku použitej zábezpeky a preukázať nájomcovi účel jej použitia a nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od doručenia takéhoto oznámenia od prenájomcu, najneskôr však do piatich (5) dní odo dňa doručenia vyššie uvedeného oznámenia, doplatiť zábezpeku do plnej výšky tak ako je dohodnuté v bode 3.6. tejto zmluvy.
- 3.8. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájomného vzťahu prenájomca vyúčtuje a vráti nájomcovi nepoužitú časť zábezpeky a to najneskôr do 15 – ich dní odo dňa doručenia vyúčtovacích faktúr za spotrebu energií prenájomcovi od jednotlivých poskytovateľov služieb.
- 3.9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo energie do piatich dní po ich splatnosti, je povinný v súlade s § 697 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a v súlade s § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka zaplatiť prenájomcovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,5 promile dlžnej sumy (0,05% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania).

IV.

ÚDRŽBA A OPRAVY PREDMETU NÁJMU

- 4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie takýchto opráv a bežnú údržbu predmetu nájmu, má prenájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od nájomcu náhradu. Prenajímateľ je povinný presne vydokladovať všetky oprávnené náklady. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe nariadenia č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Drobnými opravami sú aj opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré nie sú uvedené v prílohe uvedeného nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevyšuje sumu 25 EUR.
- 4.2. Prenajímateľ je povinný opraviť, alebo odstrániť v primeranej dobe závady, alebo nedostatky vzniknuté v byte, alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu, a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenájomcom môže nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenájomcu, pričom je oprávnený od prenájomcu požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenájomcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 mesiacov od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.
- 4.3. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu odkedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenájomca, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknutú oprávnenú škodu uhradiť do 30 dní odo dňa výzvy prenájomcu. Prenajímateľ je povinný presne vydokladovať všetky oprávnené náklady súvisiace so vzniknutou škodou podľa predchádzajúcej vety tohto bodu tejto zmluvy.
- 4.4. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, zariadeniach, príslušenstve ako i na majetku prenájomcu, ktoré sám spôsobí. Nájomca je zodpovedný i za škody na predmete nájmu ako i majetku prenájomcu spôsobené osobami žijúcimi v v predmete nájmu, tretími osobami, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s pokynmi nájomcu, alebo s jeho súhlasom, alebo ktorým umožnil vstup do predmetu nájmu. Všetky škody, za ktoré zodpovedá nájomca, odstráni na vlastné náklady bez zbytočného odkladu nájomca, v

opačnom prípade zabezpečiť odstránenie závad a poškodení v zmysle predchádzajúcej vety na vlastné náklady prenajímateľ po predchádzajúcom upozornení nájomcu a má potom v takomto prípade právo žiadať od nájomcu úhradu takto vynaložených nákladov v plnej výške. Nájomca je povinný uhradiť požadovanú oprávnenú náhradu do 10 dní odo dňa písomnej výzvy prenajímateľa. Aj v tomto prípade je prenajímateľ povinný presne vydokladovať všetky oprávnené náklady. V prípade, ak sa nájomca dostane s touto úhradou do omeškania, zaväzuje sa prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania až do zaplatenia.

4.5. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, dokiaľ prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni v byte alebo v dome závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje ich užívanie. Právo na primeranú zľavu z nájomného má nájomca aj vtedy, ak sa neposkytovali plnenia spojené s užívaním bytu alebo sa poskytovali vadne, a ak sa v dôsledku toho užívanie bytu zhoršilo alebo ak sa v dôsledku stavebných úprav v dome podstatne alebo po dlhší čas zhoršia podmienky užívania bytu alebo domu. Právo na zľavu z nájomného alebo z úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu treba uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

V.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

5.1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a dňom začatia nájmu ho bez zjavných závad preberá do svojho užívania. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1, a v ktorom bude uvedené najmä:

- a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
- b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
- c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá zo zmluvných strán.

5.2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi **najneskôr dňa 01.10.2013**.

5.3. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu spolu s jeho príslušenstvom a vybavením v stave spôsobilom na riadne užívanie písomným preberacím protokolom podpísaným zmluvnými stranami a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu, inak je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle zák.č. 40/1960 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

5.4. Prenajímateľ je oprávnený 1 x mesačne vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, odstránenia porúch, uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenie škôd, vykonania pravidelných odborných obhliadok a skúšok technických zariadení (kontrola el. vedenia, revízia plynu atď.) a to za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

5.5. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do predmetu nájmu iba po predchádzajúcom upovedomení a v sprievode nájomcu, jeho zástupcu alebo nájomcom určenej osoby.

5.6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

5.7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy a zmeny interiéru ani iné podstatné zmeny v predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady, inak je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku vykonávaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy. V prípade, ak nájomca vykoná stavebné úpravy a/alebo iné podstatné zmeny a zmeny interiéru so súhlasom prenajímateľa na predmete nájmu, bez toho, aby pre takýto druh prác boli zabezpečené zákonom a/alebo vyhláškami požadované povolenia,

zaväzuje sa nájomca sám v plnej miere znášať postihy, pokuty, penále a uhradí škody, ktoré týmto konaním spôsobí prenajímateľovi.

- 5.8. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca má právo vstúpiť do bytu v prípade havarijného stavu alebo v prípade hroziacej škody aj bez prítomnosti nájomcu, ak nájomcu príp. jeho zástupcu nie je možné kontaktovať. Prenajímateľ má právo v takýchto prípadoch použiť vlastné kľúče od predmetu nájmu, ktoré budú u neho uložené v zapečatenej obálke podpísanej obidvoma zmluvnými stranami, a ktoré bude mať k dispozícii počas celej doby nájmu.
- 5.9. Po skončení nájmu sa nájomca zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi čistý a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, o čom bude spísaný preberací protokol, v ktorom budú uvedené všetky prípadné závady spôsobené nájomcom.
- 5.10. Nájomca sa zaväzuje nedržať v prenajatom byte žiadne zvieratá.
- 5.11. Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
- 5.12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať Domový poriadok (poriadok nájomníkov bytov v bytovom dome, kde sa predmet nájmu nachádza), ak taký existuje.

VI. ZÁNIK NÁJMU

- 6.1. Nájomný pomer zaniká buď uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, alebo písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením § 711 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 6.2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
- 6.3. Nájomný pomer zaniká odstúpením od tejto zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane, pričom nájomca je povinný predmet nájmu vypratať bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie odstúpenia od zmluvy sa použijú ustanovenia § 46 Občianskeho súdneho poriadku. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší tieto právne povinnosti:

- na predmete nájmu vykonáva bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda,
- napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda.

Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak:

- bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na riadne užívanie alebo ak sa stane neskôr, bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilým na riadne užívanie,
- ak sa predmet nájmu stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť veci, že by sa tým zmaril účel zmluvy,

- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov porušenia povinností na strane nájomcu vzniká prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške **350,- EUR (slovom: tristopäťdesiat eur)**, pričom zmluvné strany sa dohodli, že nárok prenajímateľa na túto zmluvnú pokutu a nárok nájomcu na vrátenie zábezpeky v zmysle bodu 3.8 článku 3 tejto zmluvy sa vzájomne započítavajú.
- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby výpoveďou zo strany nájomcu vzniká prenajímateľovi právo na zmluvnú pokutu vo výške **350,- EUR (slovom: tristopäťdesiat eur)**,

pričom zmluvné strany sa dohodli, že nárok prenajímateľa na túto zmluvnú pokutu a nárok nájomcu na vrátenie zábezpeky v zmysle bodu 3.8 článku 3 tejto zmluvy sa vzájomne započítavajú.

VII.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

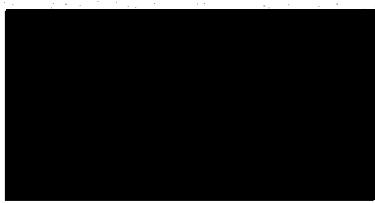
- 7.1. Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, ktorému porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
- 7.2. Túto Zmluvu je možné meniť a/alebo dopĺňať výlučne písomnými postupne očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.3. Táto Zmluva a zmluvné vzťahy sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Ostatné vzťahy touto zmluvou neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými súvisiacimi právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 7.4. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy celkom alebo čiastočne stali neúčinnými alebo ak v tejto zmluve niektoré ustanovenie celkom chýba, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia dohodnú zmluvné strany také účinné ustanovenie, ktoré čo najviac zodpovedá zmyslu a účelu neúčinného alebo chýbajúceho ustanovenia.
- 7.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom, že text tejto zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle byť ňou viazaný a že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, tejto v celom rozsahu porozumeli a na znak svojho súhlasu s jej obsahom k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.
- 7.7. Zmluvné strany ďalej vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nebola žiadnym spôsobom obmedzená, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a ani v omyle.
- 7.8. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania obidvoch zmluvných strán.
- 7.9. Zmluva je uzatvorená v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie pre prenajímateľa a jedno pre nájomcu.

V Žiline dňa 30.09.2013

Za prenajímateľa:



Mgr. Iveta Barancová - konateľ



Za nájomcu:

