

**Zmluva č. 67/456/2014
o podnájme rodinného domu a pozemku**

ktorú uzavreli:

nájomca:

Obec Svodín so sídlom Hlavná 1, 943 54 Svodín, zast. starostom obce JUDr. Attilom Szászom, IČO: 00309281,

a

podnájomník:

Angelika Kiššová, bytom Kamenárska ulica 758/12, 943 54 Svodín,

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

t a k t o :

Článok I.

(1) Nájomca prenecháva za odplatu podnájomníkovi do dočasného užívania rodinný dom s pozemkom vedený v katastri nehnuteľností v Obci Svodín v kat. úz. Maďarský Svodín na liste vlastníctva č. 266 parcelu registra „C“ č. 3700/30 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 1039 m², č. 3700/31 - záhrady o výmere 245 m² a rodinný dom na parc. č. 3700/30 pod súp. č. 456 (ďalej len predmet podnájmu), ktorý je vo vlastníctve Františka Németha, nar. 25.11.1952, bytom Mochovská 2, Levice, a Heleny Némethovej, nar. 9.5.1958, bytom Mochovská 2, Levice, v bezpodielovom spoluvlastníctve v celosti. Nájomca vyhlasuje, že na základe zmluvy o výpožičke č. 4/2012 uzavretej s Františkom Némethom je oprávnený predmet podnájmu dať do podnájmu.

(2) Spolu s podnájomníkom je oprávnený predmet podnájmu užívať:

a) Charlotte Vernerová,

b) Viktorio Verner,

c) Štefan Verner,

Článok II.

(1) Podnájom vzniká dňom **1.7.2014**.

(2) Zmluva je uzavretá na dobu určitú do **31.12.2014**.

Článok III.

(1) Nájomné je **100,- eur mesačne**. Nájomné nezahŕňa náklady za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu, ktoré bude nájomca hradit' sám.

(2) Nájomné sa každoročne zvyšuje k 1. januáru o 2% oproti nájomnému platnému v predchádzajúcom kalendárnom roku.

(3) Nájomné je splatné do 22-ho dňa príslušného mesiaca. Nájomné sa uhrádza na bankový účet nájomcu č. 38 47 87 60 01/5600, pričom sa vždy uvedie variabilný symbol 212 003 02 07.

(4) Nájomca nie je povinný zabezpečiť s užívaním predmetu podnájmu žiadne plnenia.

Článok IV.

- (1) Podnájomník vyhlasuje, že predmet podnájmu je spôsobilý na riadne užívanie a bývanie.
- (2) Nájomca je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu podnájmu.
- (3) Drobné opravy predmetu podnájmu súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou hradí nájomca. Drobné opravy sú vymedzené v nariadení vlády č. 87/1995 Z.z. a sú vymenované v prílohe k tejto zmluve.

Článok V.

Ak nájomca nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu podnájmu, alebo ktorým je výkon práv podnájomníka ohrozený, podnájomník má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu podnájomník musí uplatniť u nájomcu bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

Článok VI.

- (1) Podnájomník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete podnájmu sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení podnájomníka závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomníka náhradu.
- (2) Podnájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu predmetu podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
- (3) Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy predmetu podnájmu iné podstatné zmeny v predmete podnájmu iba so súhlasom podnájomníka. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak nájomca vykoná také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, podnájomník je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII.

- (1) Nájomca je oprávnený požadovať prístup k predmetu podnájmu za účelom kontroly, či nájomca predmet podnájmu užíva riadnym spôsobom.
- (2) Predmet podnájmu alebo jeho časť možno inému prenechať do podnájmu alebo výpočičky len s písomným súhlasom nájomcu.

Článok VIII.

- (1) Podnájom zanikne písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomníkom alebo písomnou výpoveďou.
- (2) V prípade, že podnájom bol dojednaný na určitú dobu, skončí sa tiež uplynutím tejto doby.

) Podnájom zaniká zánikom zmluvy o výpožičke uvedenej v článku I. ods. 1.

(4) V písomnej výpovedi musí byť uvedená lehota, kedy sa má podnájom skončiť, a to najmenej tri mesiace tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak lehota nie je uvedená, skončí sa podnájom posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom výpoveď došla druhému účastníkovi.

(5) Nájomca môže vypovedať podnájom len z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.

(6) Po skončení podnájmu podnájomník nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, okrem prípadu, ak podnájom skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že predmet podnájmu bez zavinenia podnájomníka.

(7) Po skončení podnájmu z dôvodu uvedeného v ods. 3 podnájomník nemá právo na náhradný byt alebo náhradné ubytovanie.

Článok IX.

(1) Po skončení podnájmu podnájomník je povinný vrátiť predmet podnájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

(2) Ak po skončení podnájmu došlo k poškodeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu podnájmu v dôsledku zneužitia, zodpovedá podnájomník aj za škody spôsobené osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu podnájmu, za náhodu však nezodpovedá. Nájomca sa môže domáhať uvedenej náhrady len do šiestich mesiacov od vrátenia predmetu podnájmu, inak jeho nárok zaniká.

Článok X.

(1) Ak predmet podnájmu alebo jeho časť podnájomník prenechá inému do podnájmu alebo výpožičky bez písomného súhlasu nájomcu, podnájomník je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 330,- € za každý prípad osobitne.

(2) Ak po skončení podnájmu podnájomník nevráti predmet podnájmu včas, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 3,32 € za každý deň omeškania s vypratáním.

(3) Podnájomník je povinný zaplatiť zmluvné pokuty podľa ods. 1 a 2 aj keď porušenie povinností nezavinil do 3 dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty. Nájomca sa môže domáhať náhrady škody a nepriamej škody presahujúcej zmluvnú pokutu.

Článok XI.

(1) Podnájomník sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi zábezpeku na všetky peňažné pohľadávky nájomcu, ktoré môžu vzniknúť nájomcovi voči podnájomníkovi podľa tejto zmluvy.

(2) Výška zábezpeky je 3-násobok výšky mesačného nájomného.


(3) Zábezpeka vo výške 300,- € je splatná v deň podpísania zmluvy zo strany nájomcu.

(4) Nájomca je povinný vrátiť zábezpeku bezúročne do 30 dní po skončení podnájmu a po vypratání predmetu podnájmu. Nájomca je oprávnený zo zábezpeky jednostranne odpočítať (započítať) splatné peňažné záväzky podnájomníka voči nájomcovi.



Článok XII.

- (1) Zmluva bola vyhotovená v 2 rovnopisoch, každá zmluvná strana obdrží 1 rovnopis. Podnájomník podpisom zmluvy potvrdzuje, že nájomca mu vydal jeden rovnopis zmluvy.
- (2) Zmluva sa môže zmeniť alebo zrušiť len písomne.
- (3) Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Svodín <http://zmluvy.svodin.sk>.
- (4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vlastnej slobodnej a vážnej vôle bez nátlaku, zmluva nie je v rozpore s dobrými mravmi, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Svodín 27.6.2014



prenajímateľ



nájomca

príloha:

Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním podľa prílohy nar. vlády č. 87/1995 Z.z.

A. Sanitárne zariadenie:

1. upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
2. oprava, výmena výtokového ventilu-kohútika,
3. oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
4. oprava odpadového a prepadového ventilu,
5. oprava batérie,
6. oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
7. výmena tesnenia,
8. výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
9. oprava, výmena vešiakov, vaňových drždíel,
10. oprava, výmena dvierok na obmurovanej vani,
11. oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
12. oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
13. čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
14. oprava, výmena násosky splachovača, plavákového gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
15. zabrúsenie padákového sedla,
16. výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
17. oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
18. oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

1. oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
2. oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí.

C. Kuchynské, izbové a kúpeľňové pece (na tuhé palivá):

1. vykonávanie ochranných náterov,
2. výmena roštu,
3. oprava, výmena ťahadla roštu, prípadne roštového lôžka,
4. vymazanie kúreniska peciarskou hlinou alebo šamotom,
5. oprava šamotového povrchu,
6. úprava, vymazanie a vyhladenie kúreniska,
7. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok na kostre pece a príslušenstva,
8. výmena plátov,
9. upevňovanie a oprava ochranných rámov,
10. oprava, výmena dvierok,
11. oprava, výmena popolníka,
12. výmena dymových rúr a kolien,
13. oprava, výmena regulátora ťahu,
14. vymazanie škár,
15. náhrada kruhových platničiek na izbových peciach,
16. výmena sľudy,
17. oprava rúr na pečenie a plechov v kuchynskej peci,

8. oprava ohrievačov vody.

D. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

1. oprava horákov,
2. oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
3. výmena a dopĺňanie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
4. oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
5. oprava platničiek a rúry na pečenie,
6. výmena prívodného kábla alebo hadice,
7. výmena plechu, pekáča a roštu do rúry na pečenie,
8. prečistenie plynovodných prívodiek od plynomeru k spotrebičom.

E. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

1. oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
2. čistenie,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava výhrevnej patróny,
5. oprava termostatu.

F. Merače spotreby tepla:

oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

G. Etážové kúrenie:

1. oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, tesnenia jednotlivých prírub,
2. oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
3. vykonávanie ochranných náterov,
4. oprava dvierok,
5. výmena roštu,
6. výmena dymových rúr,
7. tmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
8. vyčistenie kotla od sadzí a popola,
9. nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Chladiace zariadenie:

1. výmena náplne na chladiace zmesi alebo oleje,
2. mazanie a čistenie motora a kompresora,
3. výmena tesnenia,
4. výmena rozbehového kondenzátora,
5. výmena hnacieho remeňa,
6. nastavenie termostatu,
7. oprava, výmena prívodového kábla.

I. Kovanie a zámky:

oprava, výmena kľuky, olivy, štítka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

J. Okná a dvere:

1. tmelenie okien,
2. menšia oprava, výmena deliacich priečelí a líšt zasklených dverí,
3. zasklievanie jednotlivých okien,
4. menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

K. Podlahy:

1. oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
2. upevnenie, výmena prahu,
3. upevnenie, náhrada podlahových líšt.

L. Rolety a žalúzie:

1. oprava, výmena navíjacieho mechanizmu,
2. oprava plátna,
3. výmena šnúry,
4. oprava drevenej zvinovacej rolety (žalúzie),
5. oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
6. spojenie líšt, výmena pliešku,
7. oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
8. výmena pier na železných roletách.

M. Domáce telefóny:

1. oprava, výmena telefónnej šnúry,
2. oprava, výmena mikrotelefónnej a slúchadlovej vložky,
3. nastavenie domáceho telefónu.