# Zmluva o podnájme bytu
# č. 75/12

**Nájomca:**

| | |
|---|---|
| obchodné meno : | **TECHNOTUR s.r.o.** |
| sídlo : | ul. Gen. M. R. Štefánika 380/45<br>Stará Turá 916 01 |
| IČO : | 36 704 482 |
| zápis : | Obchodný register Okresného súdu Trenčín<br>oddiel : Sro, vložka číslo : 17278/R |
| zastúpený : | Ing. Zuzan Petrášová, konateľ spoločnosti |
| DIČ : | 20 2229 1678 |
| IČ DPH : | SK 20 2229 1678 |
| bank. spojenie : | DEXIA Nové Mesto nad Váhom |
| číslo účtu : | 5811391001/5600 |

**Podnájomcovia:**

| | |
|---|---|
| meno a priezvisko : | **Juraj Rubaninský** |
| dátum narodenia : | |
| trvale bytom : | |
| štátna príslušnosť : | |
| a | |
| meno a priezvisko : | **Monika Rubaninská** |
| dátum narodenia : | |
| trvale bytom : | |
| štátna príslušnosť : | |
| číslo účtu : | |
| adresa pre doručovanie : | |

**uzavreli v Starej Turej, dňa 01. 01. 2013, túto**

**zmluvu o podnájme bytu**

## Článok I.

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania **byt č.** , ktorý sa nachádza na **1. poschodí** bytového domu postaveného na **ul.** v Starej Turej. Bytovému domu, v ktorom je byt umiestnený, je pridelené súpisné **číslo** , orientačné číslo

2. Byt pozostáva : **2 izby, WC a kúpeľňa, kuchyňa, pivnica, príslušenstvo.**
Celková plocha obytných miestností je **57,26** $m^2$.

3. Opis príslušenstva a opis stavu bytu obsahuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

4. Podnájomca sa so stavom bytu vopred oboznámil a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že je spôsobilý na riadne užívanie. Dňom uvedeným v čl. II bod 1. sa ho zaväzuje prevziať, aby ho spolu s členmi svojej domácnosti po dobu určenú v tejto zmluve užíval.

## Článok II.

1. Nájomca je povinný odovzdať a podnájomca je povinný prevziať predmet zmluvy do užívania dňa **01. 01.2013**. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, do **31.12. 2015**.

2. Právny vzťah založený touto zmluvou (ďalej tiež "podnájom") sa končí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný. Ustanovenie § 676 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len "Občiansky zákonník" alebo skratka "OZ") sa nepoužije.

3. Pred uplynutím dojednanej doby možno podnájom ukončiť len dohodou zmluvných strán alebo jednostranným právnym úkonom (výpoveď, odstúpenie od zmluvy) ktorejkoľvek zo zmluvných strán za podmienok ustanovených v tejto zmluve; pre všetky prípady platí, že právny úkon treba urobiť písomne, inak je neplatný.

3.1.1 Ak nie je ďalej ustanovené inak platí, že výpovedná lehota je **2 mesiace** ak ide o výpoveď zo strany podnájomcu, **1 mesiac** ak ide o výpoveď zo strany nájomcu. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak nie je ďalej ustanovené niečo iné, skončenie podnájmu výpoveďou je možné z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.

3.1.2 Ak dá nájomca výpoveď z dôvodu, že podnájomca porušil niektorú z povinností, ktoré sú v tejto zmluve označené ako "osobitné povinnosti podnájomcu" platí, že výpovedná lehota je 1 mesiac a plynie rovnako ako výpovedná lehota podľa bodu 3.1.1. V tomto prípade sa musí dôvod výpovede skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom a musí sa výslovne uviesť, že ide o výpoveď podľa tohto ustanovenia spolu s uvedením dĺžky výpovednej lehoty.

3.1.3 Po podanej výpovedi alebo mesiac pred skončením podnájmu je podnájomca povinný umožniť záujemcovi o prenajatie prehliadku bytu v prítomnosti nájomcu alebo jeho zástupcu. Podnájomca nesmie byť prehliadkou zbytočne obťažovaný.

3.2 V prípadoch ustanovených v tejto zmluve alebo v ustanoveniach Občianskeho zákonníka, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od zmluvy odstúpiť; ustanovenia Občianskeho zákonníka o odstúpení od zmluvy o nájme bytu sa použijú primerane. Odstúpením od zmluvy sa podnájom končí k momentu, keď je písomný prejav vôle strany oprávnenej od zmluvy odstúpiť doručený adresátovi tj. druhej zmluvnej strane. Ustanovenie § 48 ods. 2 OZ, slová "odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje", sa neuplatní.

4. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný odovzdať predmet zmluvy (čl. I) nájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Za porušenie povinnosti včas vypratať byt (čím sa na účely tohto ustanovenia rozumie "do 3 dní po skončení podnájmu") je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **150,- EUR** za každý, čo i len začatý kalendárny týždeň omeškania. Ak podnájomca poruší povinnosť odovzdať byt v zodpovedajúcom stave, je nájomca oprávnený sám vykonať alebo zabezpečiť vykonanie nápravy dodávateľsky a žiadať od podnájomcu náhradu.

5. Po skončení podnájmu nemá podnájomca právo na akúkoľvek formu bytovej náhrady.

6. Podnájomca v prípade záujmu o predĺženie podnájomného pomeru je povinný 2 mesiace pred ukončením podnájmu písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie podnájomnej zmluvy .

**Článok III.**

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať; to neplatí, ak je ďalej ustanovené niečo iné.

2. Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu tých opráv v byte, na ktoré sa nevzťahujú ustanovenia bodov 3.1 až 3.5, a umožniť ich vykonanie.

3.1 Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním (ďalej len "drobné opravy") 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 vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka (ďalej len "nariadenie").

3.2 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 nariadenia, ak náklad na jednu opravu neprevýši sumu **250,- EUR**. Ak sa vykonáva na tej istej veci viac opráv, ktoré spolu súvisia, je rozhodujúci súčet nákladov na všetky tieto opravy.

3.3 Bežnou údržbou bytu (ďalej len "bežná údržba") sú práce, ktoré sa obvykle vykonávajú pri dlhšom užívaní bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia ako napríklad maľovanie, napúšťanie xylolitovej podlahy, drôtikovanie a pastovanie parkiet, udržiavanie dreveného obloženia stien, opravy vstavaného nábytku (opravy a výmeny zámok a nátery).

3.4 Ak nejde o činnosti, ktorých správne vykonanie predpokladá odborné znalosti, vykonáva bežnú údržbu podnájomca samostatne a na svoj účet. Bežnú údržbu, ktorej správne vykonanie predpokladá odborné znalosti, vykonáva nájomca na účet podnájomcu; za tieto činnosti bude podnájomcovi účtovaná hodinová zúčtovacia sadzba podľa cenníka nájomcu, ktorá však nesmie výrazne prevyšovať cenu, ktorá sa za rovnaké alebo podobné služby účtuje v mieste sídla nájomcu v čase uzatvorenia tejto zmluvy. Podnájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu nájomcovi potrebu tých drobných opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť ich vykonanie. Bežnú údržbu vykonáva podnájomca samostatne a na svoj účet.

3.5 Ak sa podnájomca nepostará o bezodkladné vykonanie opráv alebo údržby v prípadoch, keď mu táto zmluva ukladá, aby tak urobil samostatne alebo prostredníctvom tretej osoby, má nájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení podnájomcu na svoje náklady sám (príp. dodávateľsky) a požadovať od podnájomcu náhradu.

4.1 Podnájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete zmluvy nevznikla škoda. Závady a poškodenia ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo tí, ktorým umožnil do bytu prístup, je povinný bezodkladne odstrániť. Ak sa tak nestane, má nájomca právo postupovať primerane podľa bodu 3.5.

4.2 Ak podnájomca užíva predmet zmluvy alebo ak trpí užívanie predmetu zmluvy takým spôsobom, že na veci vzniká škoda alebo že hrozí vznik značnej škody, je nájomca po predchádzajúcom písomnom upozornení oprávnený od zmluvy odstúpiť.

5. Podnájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je s užívaním bytu spojené. Nájomca je oprávnený požadovať prístup k veci za účelom kontroly, či podnájomca užíva vec riadnym spôsobom. Ak podnájomca byt zjavne neužíva, nájomca má právo od zmluvy odstúpiť.

6.1 Výkon práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy, resp. zo súvisiacich ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a právom chránených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.

6.2 Podnájomca je povinný pri výkone svojich práv a povinností dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom či užívateľom bytov výkon ich práv. Zároveň je povinný zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv.

7. Podnájomca nie je oprávnený dať predmet zmluvy do užívania tretej osobe (ďalší podnájom, výpožička, a pod.). Porušenie tejto povinnosti oprávňuje nájomcu od zmluvy odstúpiť.

8. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady. Za inú podstatnú zmenu v byte sa na účely tejto zmluvy rozumejú aj zásahy do technického, energetického alebo technologického vybavenia bytu resp. bytového domu. Porušenie tejto povinnosti oprávňuje nájomcu od zmluvy odstúpiť.

9.1 Podnájomca je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu

zástupcovi nájomcu alebo osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Podnájomca je povinný byt sprístupniť aj vtedy, keď sa jedná o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupnú len z bytu. Na účely montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla, vody, plynu alebo iných plnení ktorých spotreba sa takýmto alebo obdobným spôsobom zaznamenáva, ako aj na odpočet nameraných hodnôt, je podnájomca povinný umožniť potrebný prístup osobám uvedeným v prvej vete, domovníkovi, zamestnancom alebo iným osobám poverených dodávateľmi týchto plnení. V prípade neumožnenia prístupu znáša podnájomca dôsledky s tým spojené, ktorými sa rozumejú najmä škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s porušením povinnosti podnájomcu vznikli.

9.2 Podnájomca je povinný dodržiavať protipožiarne a iné obdobné predpisy najmä neodkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch domu, ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch a pod..

9.3 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi závady na meracích zariadeniach v byte.

9.4 Podnájomca je povinný oznamovať nájomcovi každú zmenu identifikačných údajov vrátane čísla účtu ako i zmenu počtu osôb ktoré ako členovia domácnosti užívajú byt spolu s ním.

10. Povinnosti podnájomcu uvedené v tomto článku sa považujú za "osobitné povinnosti podnájomcu" v zmysle článku II bodu 3.1.2 tejto zmluvy; to neplatí v prípadoch, keď porušenie povinnosti je dôvodom oprávňujúcim nájomcu od zmluvy odstúpiť.

## Článok IV.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za podnájom je uvedená na EVIDENČNOM LISTE, ktorý je prílohou zmluvy.

2. Úhradu za plnenia, ktorých poskytovanie je s podnájmom spojené je podnájomca povinný uhrádzať nájomcovi zálohovo, vo výške presne uvedenej EVIDENČNOM LISTE, ktorý je prílohou zmluvy.

3.1 Úhrady podľa bodu 1. a 2. platí podnájomca prostredníctvom inkasa (SIPO), vždy **do 15. dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa úhrady platia** (napr. úhrady za marec sú splatné do 15. februára).

3.2 Nájomca je oprávnený jednostranne zvyšovať sumu úhrady za podnájom (bod 1.) najviac podľa zákona a podľa rozhodnutia vlastníka. Nájomca je oprávnený jednostranne upraviť výšku zálohovej platby (bod 2.) ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny trhových cien, alebo zo zmeny druhu, prípadne rozsahu poskytovaných služieb. Jednostranná zmena výšky úhrad sa uskutoční doručením nového EVIDENČNÉHO LISTU podnájomcovi.

3.3 V prípade viacerých pohľadávok platí, že suma uhradená podnájomcom sa použije na uspokojenie pohľadávky, ktorej splnenie nie je zabezpečené alebo je zabezpečené v najmenšom rozsahu, inak na uspokojenie pohľadávky najskôr splatnej; na prípadné iné určenie vykonané podnájomcom (napr. v príkaze na úhradu a pod.) sa neprihliada.

4.1 Nájomca sa zaväzuje vyúčtovať zálohové platby raz ročne, najneskôr do 31. mája kalendárneho roka nasledujúceho po skončení zúčtovacieho obdobia. Zúčtovacím obdobím sa rozumie kalendárny rok. V prípade, že výsledkom vyúčtovania zálohových platieb bude nedoplatok, je podnájomca povinný k jeho úhrade do 14 dní od doručenia výzvy nájomcu. Pri skončení podnájmu podnájomca uvedie svoju ďalšiu adresu pre doručovanie písomností; v opačnom prípade bude touto adresou adresa jeho trvalého pobytu.

4.2 Stavy meradiel plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu ( napr. vodomer, elektromer, a pod. ) pri odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany zaznamenajú v protokole.

5. Všetky peňažné pohľadávky zmluvných strán musia byť uhradené riadne a včas. Peňažný dlh plnený prostredníctvom peňažného ústavu alebo prostredníctvom poštového podniku je splnený pripísaním sumy dlhu na účet veriteľa v peňažnom ústave alebo vyplatením sumy dlhu veriteľovi v hotovosti. V prípade

porušenia tejto povinnosti je strana, ktorá sa porušenia dopustila, povinná uhradiť úrok z omeškania vo výške 0,1 EUR za každý, čo i len začatý deň omeškania.

6. Ak podnájomca poruší povinnosť uhradiť platby uvedené v bode 1. (úhrada za podnájom) alebo v bode 2. (úhrada záloh za plnenia, poskytovanie ktorých je s podnájmom spojené) riadne a včas, a porušenie tejto povinnosti nenapraví ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej mu nájomcom, je nájomca oprávnený postupovať podľa ust. čl. II. bodu 3.1.2 tejto zmluvy. Vo vzťahu k nedoplatku z vyúčtovania zálohových platieb to platí rovnako.

**Článok V.**

Podnájomca berie na vedomie, že byt prenechávaný mu do užívania nie je poistený.

**Článok VI.**

1. Ak sa v tejto zmluve hovorí o zmluvnej pokute, takéto dojednanie nemá vplyv na povinnosť zmluvnej strany zaplatiť náhradu škody; to sa týka aj škody presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Na zavinenie sa neprihliada.

2. Prenajímateľ nie je oprávnený zmluvu o podnájme vypovedať. Súhlas prenajímateľa (vlastníka bytu) s uzavretím podnájomnej zmluvy bol nájomcovi daný vopred.

3. Vzťah nájomcu a podnájomcu sa riadi touto zmluvou, ustanoveniami Občianskeho zákonníka o podnájme bytu, a v prípadoch, ktoré nie sú ich ustanoveniami riešené, použijú sa podporne ustanovenia paragrafov 663 až 699 Občianskeho zákonníka.

4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch; podnájomcovi patrí jedno vyhotovenie.

5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že prejavy v nej sú slobodné a vážne, plne zrozumiteľné a určité, že ich spôsobilosť na daný právny úkon nie je obmedzená, že si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

TECHNOTUR s.r.o.
Gen. M.R.Štefánika 380/45
916 01 Stará Turá
IČO: 36704482 DIČ: 2022291678
IČ DPH: SK2022291678

**Nájomca:** .....

**Ing. Zuzana Petrášová,**
konateľ spoločnosti
TECHNOTUR s.r.o.

**Podnájomca :** .....

V Starej Turej, 1.1.2013