

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

č.28/16

1. Nájomca:

obchodné meno: **TECHNOTUR s.r.o.**
v zastúpení: Ing. Zuzana Petrášová, konateľka
sídlo: ul. Gen. M. R. Štefánika č. 380/45, Stará Turá 916 01
bank. spojenie: Prima Banka Slovensko, a.s.
účet: 5811391001/5600
IBAN/SWIFT: SK7856000000005811391001/KOMASK2X
IČO: 36 704 482
DIČ: 20 2229 1678
IČ DPH: SK 20 2229 1678
zápis : Obchodný register Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č. 17278/R

2. Podnájomca:

meno a priezvisko: **Anna Sadloňová**
dátum narodenia:
trvale bytom:
štátna príslušnosť:
číslo OP:
adresa pre doručovanie: Turá 916 01 ktorá platí, ak nie je v tejto
zmluve ustanovené inak

uzavreli túto zmluvu o podnájme bytu

Článok I.

1. Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania **byt č.** nachádzajúci sa na bytového domu so súpisným číslom : a orientačným číslo Budova, v ktorej sa byt nachádza, postavená na ul. Mýtnej v Starej Turej, je v katastri nehnuteľností vedená na liste vlastníctva č. vedenom pre okres Nové Mesto nad Váhom, pre obec Stará Turá, katastrálne územie Stará Turá, ako bytový dom postavený na parcele č.
2. Byt špecifikovaný v predchádzajúcom bode 1. pozostáva z **predsiene, 2 izieb, kuchynského kúta, WC a kúpeľne, pivnice**. Celková plocha obytných miestností je **34,93** m² a plocha ostatných miestností je **18,48** m². Celková podlahová plocha bytu je **53,41** m².
3. Opis stavu a príslušenstva nájomného bytu obsahuje protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
4. Podnájomca sa so stavom bytu osobne oboznámil a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt mu bol odovzdaný pred jej podpísaním, a to v stave spôsobilom slúžiť na dojednaný účel (uspokojovanie bytových potrieb podnájomcu a členov jeho domácnosti); ak nie je v odovzdávacom protokole výslovne uvedené inak, bez akýchkoľvek väd, poškodení a podobne.
5. Podnájomca berie na vedomie, že je povinný zložiť vlastníčkovi bytového domu finančnú zábezpeku vo výške 6-mesačného nájomného na určený bankový účet, prípadne v hotovosti do pokladne MsÚ. Termín zloženia a vrátenia zábezpeky po ukončení podnájomu je upravený v „Dohode o finančnej zábezpeke“.
6. Spolu s podnájomcom majú právo užívať predmet zmluvy aj členovia jeho domácnosti, ktorí toto svoje právo odvodzujú od podnájomcu, pričom za členov domácnosti sa považujú len osoby menovite uvedené

v prílohe zmluvy. Narodenie, úmrtie, ako aj opustenie domácnosti niektorou z uvedených osôb podlieha oznamovacej povinnosti, ktorá musí byť splnená bez zbytočného odkladu po uvedených udalostiach, a na základe ktorej sa automaticky aktualizuje aj príloha zmluvy. Iné zmeny, najmä rozšírenie počtu členov domácnosti podnájomcu inak než narodením, sú možné len na základe aktualizácie prílohy dodatkom k zmluve. Porušenie tohto ustanovenia bude kvalifikované ako porušenie „osobitnej povinnosti podnájomcu“ s následkom uvedeným v čl. II, bode 3.1.2 zmluvy.

Článok II.

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1. novembra 2016** do **31. októbra 2017**.

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 **1 mesiac**, ak ide o výpoveď zo strany podnájomcu, **2 mesiace** 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 **15 dní** a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede. 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 prenájom 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 iba na účely tohto ustanovenia rozumie “do 2 pracovných 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 dva mesiace pred ukončením podnájmu písomne požiadať vlastníka o predĺženie podnájomnej zmluvy. Vlastník však nie je povinný žiadosti podnájomcu vyhovieť.

7. Podnájomca má právo na opakované uzavretie podnájomnej zmluvy pri kumulatívnom splnení nasledovných podmienok:

i/ každú platobnú povinnosť voči nájomcovi si počas trvania zmluvného vzťahu splnil riadne a včas,

ii/ podnájomca sa počas trvania zmluvného vzťahu nedopustil takeého porušenia zmluvných povinností, s ktorým ostatné ustanovenia tejto zmluvy spájajú vznik práva nájomcu ukončiť jednostranne zmluvný vzťah buď odstúpením od zmluvy alebo výpoveďou v skrátenej lehote,

iii/ podnájomca naďalej spĺňa podmienky na uzavretie podnájomnej zmluvy (kvalifikovaný sociálny status) ustanovené v zákone č. 443/2010 Z.z. v znení neskorších predpisov, prípadne v predpisoch, ktoré tento zákon nahradia alebo budú vykonávať, prípadne iné podmienky vyžadované vlastníkom bytu (objektu), pričom ich splnenie sa preukazuje súhlasom vlastníka s opakovaným uzavretím podnájomnej zmluvy, ktorého obsahom môžu byť aj rôzne požiadavky na obsahové náležitosti novej zmluvy, pričom ak budú uvedené, budú považované za záväzné,

iv/ s bytom alebo domom nie je objektívne nutné naložiť spôsobom nezlučiteľným s ďalším trvaním podnájomu (napr.: zničenie alebo veľký rozsah poškodenia objektu živelnou pohromou).

O možnosti opakovaného uzatvorenia zmluvy bude nájomca informovať podnájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia podnájomného vzťahu nájomného bytu.

V prípade opakovaného uzavretia zmluvy bude doba podnájomu dohodnutá v rovnakej dĺžke ako v končiacej sa zmluve v súlade s platnou právnou legislatívou.

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 spravidla predpokladá odborné znalosti, môže vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu podnájomca samostatne. Vykonanie drobných opráv a bežnej údržby, vyžadujúce odborné znalosti, je podnájomca povinný zabezpečiť odborne spôsobilou osobou disponujúcou platným oprávnením na vykonávanie požadovaných činností. Drobné opravy a bežnú údržbu je povinný vykonávať (zabezpečiť ich vykonanie odborne spôsobilou osobou) podnájomca na svoj vlastný 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. Ak je porušenie niektorej z týchto povinností zároveň dôvodom oprávňujúcim nájomcu k odstúpeniu od zmluvy, platí, že nájomca sa môže sám rozhodnúť, ktorý z dvoch dostupných spôsobov skončenia zmluvného vzťahu použije.

Článok IV.

1. Zmluvné strany sa dohodli, že úhrada za podnájom je **98,01 EUR** (slovom: deväťdesiatosem euro jeden cent) mesačne. Podrobnosti obsahuje EVIDENČNÝ LIST, ktorý je prílohou zmluvy.

2. Úhradu za plnenia, ktorých poskytovanie je s podnájomom spojené (dodávka tepla na vykurovanie, dodávka tepla na ohrev úžitkovej vody, dodávka teplej a studenej vody a odvod odpadovej vody, elektrina na osvetlenie spoločných priestorov a odvod dažďovej vody) je podnájomca povinný uhrádzať nájomcovi zálohovo, vo výške **72,05 EUR** (slovom: sedemdesiatdva euro päť centov) mesačne. Podrobnosti obsahuje EVIDENČNÝ LIST, 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, na ktorý sa úhrady platia** (napr. úhrady na september sú splatné do 15. augusta).

3.2 Nájomca je oprávnený jednostranne zvyšovať sumu úhrady za podnájom (bod 1.) najviac o percento miery inflácie v uplynulom roku zistené podľa indexu spotrebiteľských cien (podľa oficiálneho údajá ŠÚ SR). 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 dorúčením 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.

4.2 Stavby meradiel plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu (napr. vodomer a pod.) pri odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany zaznamenajú v protokole, ktorý je prílohou zmluvy o podnájme bytu.

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 určenej predpisom vydaným na vykonanie ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

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 podnájomom 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.

1. Podnájomca berie na vedomie, že predmet podnájmu nie je poistený.

Článok VI.

1. Pri skončení podnájmu uvedú zmluvné strany, ktoré sú fyzickými osobami, svoju ďalšiu adresu pre doručovanie písomností; v opačnom prípade bude korešpondenčnou adresou adresa ich trvalého pobytu.

Písomnosti určené druhej zmluvnej strane jej musia byť doručené osobne alebo zaslané poštou (kuriérnou službou) na adresu podľa tejto zmluvy a to spôsobom umožňujúcim overiť snahu o doručenie písomnosti. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti. Za predpokladu dodržania postupu podľa predchádzajúcich ustanovení sa za deň doručenia považuje tiež deň, kedy adresát odmietol písomnosť prevziať alebo deň, kedy sa zásielka s písomnosťou vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľná z akéhokoľvek iného dôvodu.

2. 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.

3. Akékoľvek zmeny, doplnenia alebo úkony smerujúce k skončeniu zmluvného vzťahu môžu byť platne vykonané výlučne v písomnej forme.

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

5. 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 a nasl. Občianskeho zákonníka.

6. Táto zmluva je vyhotovená po jednom rovnopise pre každú zmluvnú stranu.

7. 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.

V Starej Turej, dňa 31.10.2016

TECHNOTUR s.r.o.

Gen. M.R.Štefánika 380/45

916 01 Stará Turá

IČO: 36704482 DIČ: 2022291678

IČ DPH: SK2022291678

[Podpis]

Nájomca

Ing. Zuzana Petrášová, konateľka
za **TECHNOTUR s.r.o.**

[Podpis]

Podnájomca

Anna Sadloňová