

Zmluva o podnájme bytu

v zmysle § 719 Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

číslo zmluvy: 10/2015

Čl. I

Zmluvné strany

1. /

Obec Vavrišovo

so sídlom: Vavrišovo 40, 032 42

IČO: 00315834

číslo účtu: 1603745006 / 5600

IBAN: SK39 5600 0000 0016 0374 5006

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s. - pobočka Liptovský Hrádok

konajúca prostredníctvom: Ľubica Chlebová, starostka obce

(ďalej len ako „Nájomca“)

a

2./

Miloš JURENA

bytom: Liptovský Hrádok,

dátum narodenia:

číslo občianskeho preukazu:

(ďalej len ako „Podnájomca“)

zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je podnájom bytu č. B 18, 4.NP (ďalej len „**byt**“). Byt sa nachádza v bytovom dome súp. číslo 280 v Polyfunkčnom dome Vavrišan a na základe zmluvy medzi spoločnosťou Stavoinindustria a.s. Liptovský Mikuláš a Obcou Vavrišovo je tento bytový dom v nájme Obce Vavrišovo.
2. Nájomca na základe **rozhodnutia príslušného orgánu: obecného zastupiteľstva obce Vavrišovo číslo uznesenia 112/2015 zo dňa 12.08.2015** prenecháva podnájomcovi za odplatu byt do dočasného užívania a podnájomca predmet nájmu za dohodnutých podmienok preberá.
3. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri prenechaní predmetu podnájmu do dočasného užívania. Nájomca prenajíma podnájomcovi byt za účelom uspokojenia bytovej potreby podnájomcu. Podnájomca sa zaväzuje užívať byt výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. **Osoby oprávnené užívať byt** na základe tejto Zmluvy o podnájme sú:
 - 4.1. Miloš Jurena, nar.

5. **Podnájomca nie je oprávnený prenajímať byt tretej osobe a umožniť užívanie bytu iným osobám, než osobám výslovne uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.**

Čl. III

Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 14.08.2015 až do doby uzavretia riadnej nájomnej zmluvy medzi zmluvnými stranami: súčasný nájomca budúci prenajímateľ a súčasný podnájomca budúci nájomca.
2. Podnájomca má prednostné právo uzavretia nájomnej zmluvy v prípade, že na obec prejde vlastnícke právo k predmetnému bytu za predpokladu, že počas doby podnájmu si riadne plnil povinnosti plynúce zo zmluvy o podnájme.
3. Podnájom bytu a užívanie bytu podnájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
4. V prípade, že súčasný podnájomca neuzatvorí nájomnú zmluvu, podnájom mu zanikne 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy.
5. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu o podnájme v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. V prípade zvlášť hrubého porušenia zmluvných podmienok, má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.
6. Podnájomca má právo vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

Čl. IV

Popis bytu, vybavenie a zariadenie bytu

1. Byt č. B 18 vo veľkosti 1/1: Vchod: 1, 3. poschodie, s nerozlučne spojeným spoluvlastníctvom vymedzeným k tomuto bytu spoluvlastníckym podielom (vyjadreným zlomkom k celku) o veľkosti 3744/148719-in na Spoločných častiach bytového domu a na Spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa uvedený byt nachádza a na pozemku, na ktorom je uvedený bytový dom postavený.
2. Byt č. B 18 - jednoizbový na 4. NP (3. poschodie) o celkovej podlahovej ploche všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu vrátane podlahovej plochy pivnice 37,44 m², pozostávajúci: z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchynský kút, predsieň, kúpeľňa a WC a pivnica (podlahová plocha pivnice je 7,50 m²).
3. Poloha bytu je orientovaná vpravo od hlavného vchodu, oknami na západnú svetovú stranu.
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktorým je elektrický sporák s rúrou, digestor, kuchynská linka s drezom a batériou, interiérové dvere, vstupné dvere s požiarou odolnosťou 30 min., WC kombi, sprchovacia vanička so zástenou a batériou, umývadlo s batériou, vykurovacie telesá s manuálnym ovládaním, ventilátor, potrubné rozvody vody , vnútorná elektroinštalácia, odpadové potrubia okrem stúpačiek, uzatváracie ventily (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné bývanie), zvonček, poštová schránka, vodovodné a kanalizačné prípojky s tepelnou ochranou, elektrické a plynové bytové prípojky, (okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie), rozvody satelitného a DVB-T televízneho príjmu, rozvodu telekomunikačných služieb (el.vrátnik) a internetu, plnohodnotné svietidlá vo vstupnej chodbe, kúpeľni a WC. Povrchová úprava stien je vápenná omietka s maľbou, v kúpeľniach a WC je keramický obklad vo výške 2,1 m. Povrchová úprava podláh je laminátová podlaha, v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Byt je vybavený

oknami s vetracou štrbinou ($k = 1,1 \text{ W/m}^2\text{.K}$).

5. Príslušenstvom bytu č. B 18 je pivnica 0.24 umiestnená na 1. PP, orientovaná vpravo od hlavného vchodu domu, o podlahovej ploche 7,50 m².
6. Súčasťou bytu je aj balkón o podlahovej ploche 4,9 m².
7. Na účely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podlahovou plochou tohto bytu je podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností ktoré tvoria príslušenstvo bytu (bez plochy balkóna) 37,44 m².
8. Na účely zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, podlahová plocha tohto bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy **balkóna** 42,34 m².

Čl. V

Popis spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

1. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
2. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to schodisková plošina pre imobilných, miestnosť pracovňa – upratovačka, kotolňa vrátane technologického zariadenia, sklad, spoločná televízna anténa, bleskozvod, komín, vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka.

Čl. VI

Výška podnájomného, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu

1. Výška podnájomného vrátane úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe uznesenia obecného zastupiteľstva vo Vavrišove.
2. Zmluvné strany sa dohodli na zložení **finančnej zábezpeky vo výške dvojmesačného nájmu**. Podnájomca je povinný spoločne a nerozdielne zložiť na účet nájomcu alebo v hotovosti do pokladne nájomcu finančnú zábezpeku podľa prvej vety najneskôr pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení podnájmu bytu nájomca vráti podnájomcovi nezúročenú finančnú zábezpeku zúčtovanú po príslušných odpočtoch podnájomcovi po skončení podnájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí podnájomcovi do 30 dní.
3. Odpočty z finančnej zábezpeky:
 - úhrada prípadného poškodenia bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas podnájomného vzťahu
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení podnájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - úhrady za nezaplatené podnájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení podnájmu bytu
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
4. **Cena podnájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v „Mesačnom zálohovom**

predpise“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy nebude trvať celý mesiac, podnájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného podnájomného násobeného počtom dní trvania nájmu.
6. **Do výšky mesačného podnájomného podľa bodu 3 tohto článku zmluvy nie sú zahrnuté ceny služieb spojených s užívaním bytu**, najmä, nie však výlučne, osvetlenie spoločných priestorov v dome, odvoz smetí, vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou, dodávka tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej a úžitkovej vody pre domácnosť, odvádzanie odpadovej vody z domácností a ďalších služieb, na poskytovaní ktorých sa dohodne nájomca s podnájomcom (*d ďalej len ako „plnenie (služby)“*).
7. Výška mesačných zálohových úhrad za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sú uvedené v **„Mesačnom zálohovom predpise“**, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť podnájomnej zmluvy. Zmenu výšky mesačných úhrad za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu bude predpisovať mesačný zálohový predpis platieb vyhotovený nájomcom v súlade s platnými predpismi.
8. Podnájomca je povinný platiť podnájomné a zálohu za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu mesačne **vždy do 20. dňa kalendárneho mesiaca za ktorý sa podnájomné uhrádza, a to inkasom na účet nájomcu alebo priamo v hotovosti do pokladne nájomcu.**
9. **Na zaplatenie podnájomného a úhrad za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu sú podnájomcovia zaviazaní spoločne a nerozdielne. Podnájomné a zálohová úhrada za plnenie (služby) poskytované s užívaním bytu sa uhrádzajú prednostne z príspevku na bývanie poskytnutému niektorému z podnájomcov.**
10. V prípade, že podnájomca nezaplatí podnájomné a mesačnú zálohu na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu do 5. dňa po ich splatnosti, je povinný spoločne a nerozdielne zaplatiť nájomcovi **poplatok z omeškania** vo výške 1 ‰ z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcom vo výške 3,- € za každú upomienku.
11. **Porušenie povinnosti podnájomcom podľa bodu 7 tohto článku zmluvy je zároveň závažným porušením zmluvy a zakladá právo nájomcu na vypovedanie nájmu zo strany nájomcu** v zmysle § 711 ods. 1 písm. d) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, pokiaľ podnájomca nezaplatil podnájomné alebo úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako **2 mesiace** a § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka ak podnájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti alebo osoba, ktorej podnájomca umožní vstup do bytu hrubo poškodzujú prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných podnájomcov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome.
12. Nájomca je povinný vykonať **vyúčtovanie** skutočných nákladov za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu, a to za predchádzajúci kalendárny rok v súlade s platnými právnymi predpismi a vyúčtovanie písomne odoslať, alebo odovzdať podnájomcovi. Preddavky na úhradu za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu nájomca vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne **najneskôr do 31. mája** za predchádzajúci kalendárny rok. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) **preplatok vráti** nájomca podnájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - b) **nedoplatok zaplatí** podnájomca nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.Na úhradu nedoplatku je podnájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.

Čl. VII

Práva a povinnosti z podnájmu bytu

1. Nájomca a podnájomca podpisom zmluvy potvrdzujú, že nájomca odovzdal podnájomcovi byt v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie a podnájomca byt od nájomcu v takomto stave prijal.

2. P o d n á j o m c a

- a) **Podnájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady.**
- b) Podnájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s podnájomcom v spoločnej domácnosti podľa čl. II bod 4 zmluvy, majú vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- c) Podnájomca je **povinný užívať byt**, spoločné priestory a zariadenia bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s podnájomom bytu. Pod riadnym užívaním bytu sa rozumie aj **užívanie bytu nepretržite po celú dobu trvania podnájmu**, ibaže podnájomca krátkodobo neužíva byt z vážnych dôvodov (napr. hospitalizácia v zdravotníckom zariadení).
- d) Podnájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným podnájomníkom nerušený výkon ich práv.
- e) **Podnájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú podľa čl. II bod 4 zmluvy alebo osoby, ktorým podnájomca umožní vstup do bytu, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu náhradu.** K náhrade je podnájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.
- f) Nájomca sa s podnájomcom dohodol, že podnájomca sa zaväzuje a je povinný **zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v prenajatom priestore** v zmysle platných hygienických predpisov. Ak sa tak nestane, zabezpečí po predchádzajúcom upozornení podnájomcov deratizáciu a dezinfekciu v prenajatom priestore nájomca **na náklady podnájomcov.** K náhrade vynaložených nákladov je podnájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.
- g) Podnájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú nájomcovi. V opačnom prípade nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu náhradu. K náhrade je podnájomca zaviazaný spoločne a nerozdielne.
- h) **Podnájomca nie je oprávnený uskutočniť akýkoľvek stavebný zásah a meniť dispozíciu s bytom, najmä, nie však výlučne výmenu bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod. bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu.**
- i) Podnájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu (fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie, balkónové konštrukcie) vykonávať žiadne stavebné úpravy a zásahy.
- j) Podnájomca je povinný v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, najmä zmenu počtu osôb v byte pri narodení alebo úmrtí osoby podľa čl. II bod 4 zmluvy, tieto bezodkladne oznámiť nájomcovi.
- k) Podnájomca je povinný umožniť prístup nájomcovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

- l) Podnájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento **odovzdať nájomcovi vypratý a hygienicky vybielený a v riadnom stave, ktorý zodpovedá stavu prevzatia bytu podnájomcom**, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- m) Podnájomca je povinný zabezpečiť údržbu chodníka okolo domu.
- n) Podnájomca zodpovedá za zabezpečenie ochrany pred požiarmi, za plnenie úloh ochrany pred požiarmi, za dodržiavanie príslušných právnych predpisov o ochrane pred požiarmi v prenajatom priestore v celom rozsahu v zmysle ustanovení § 4 písm. g), h), k), l), n), o), p), § 5 písm. b), i), j), § 8 písm. a), b), c), zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov a na zabezpečenie aby pri užívaní stavby a bytu sa dodržiavali požiadavky protipožiarnej bezpečnosti stavby.

3. N á j o m c a:

- a) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi riadny a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu.
- b) Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom podnájomcu. Podnájomca môže odprieť stavebné úpravy iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude nájomca povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, podnájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

Čl. VIII Skončenie podnájmu

- 1. Podnájom v zmysle tejto zmluvy zaniká:
 - a) uplynutím doby podnájmu podľa čl. III zmluvy,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi nájomcom a podnájomcom
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomcu z dôvodov taxatívne vypočítaných v § 711 Občianskeho zákonníka a s výpovednou dobou podľa § 710 Občianskeho zákonníka,
 - d) zánikom predmetu nájmu (bytu).
- 2. Podnájomca berie na vedomie, že po skončení podnájmu v zmysle zmluvy nemá nárok na akýkoľvek druh bytovej náhrady.

Čl. IX Záverečné ustanovenia

- 1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
- 2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3. Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 4. Spory vzniknuté medzi účastníkmi zmluvy, prislúchajú na rozhodnutie príslušnému všeobecnému súdu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto zmluvu vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany zároveň vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za vzájomne nevýhodných podmienok.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnocenných exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden podnájomca.
7. Podnájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, dáva nájomcovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu zmluvy o podnájme bytu.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu.

Vo Vavrišove, dňa 12.08.2015

signed

.....
Ľubica Chlebová, starostka
nájomca

signed

.....
Miloš Jurena
podnájomca

Stav vodomera TV č. 20149183155 / 0,260 m³
Stav vodomera SV č. 20156016041 / 7,701 m³
Stav elektromera č. 20859431 / 0,00 kWh

Príloha:

- Č. 1 - Mesačný zálohový predpis
- Č. 2 – Manuál užívania a údržby bytu
- Č. 3 – Manuál obsluhy elektrického sporáka AMICA
- Č. 4 – Rady a odporúčania k užívaniu digestora
- Č. 5 – Sada kľúčov od bytovej jednotky – 3 ks
- Č. 6 – Sada kľúčov od poštovej schránky – 2 ks
- Č. 7 – Kľúč od vchodových dverí - hlavný vchod - 1 ks
 - vnútorný prechod – 1 ks
 - zadný vchod – 1 ks