

ZMLUVA O PODNÁJMЕ BYTU

č. 25/15

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: **Zuzana Durcová**
dátum narodenia:
trvale bytom:
štátna príslušnosť:
číslo účtu:
adresa pre doručovanie:

uzavreli v Starej Turej, dňa od 01.05.2015, túto

zmluvu o podnájme bytu

Článok I.

1. Nájomca prenecháva podnájomcoví do užívania **byt č. ■■■** nachádzajúci sa na ■■■ poschodí bytového domu so súpisným číslom ■■■ a orientačným číslo ■■■ Budova, v ktorej sa byt nachádza, postavená na ul. ■■■ 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 predchádzajúcim bode 1. pozostáva z **predsiene, 2 izieb, kuchynského kúta, WC a kúpeľne, špajze, pivnice**.

Celková plocha obytných miestností je **48,96 m²** a plocha ostatných miestností je **20,17 m²**.

3. Špecifikáciu vybavenia bytu a dopĺňujúce informácie o stave bytu v čase jeho odovzdania podnájomcovovi obsahuje zápisnica o prevzatí bytu zo dňa 02.04.2001, vyhotovená k zmluve o nájme bytu zo dňa 01.04.2001, na základe ktorej užíval podnájomca predmet zmluvy v predchádzajúcim období.

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 vág, poškodení a podobne.

Článok II.

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to od **1. mája 2015** do **30. apríla 2016**.

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 dojednej doby možno podnájom ukončiť len dohodou zmluvných strán alebo jednostranným právnym úkonom (výpoved', 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 výpoved' zo strany podnájomcu. **2 mesiace** ak ide o výpoved' zo strany nájomcu. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Ak nie je ďalej ustanovené niečo iné, skončenie podnájmu výpovedou je možné z akéhokoľvek dôvodu alebo bez uvedenia dôvodu.

3.1.2 Ak dá nájomca výpoved' 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 výpoved' podľa tohto ustanovenia spolu s uvedením dĺžky výpovednej lehoty.

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

3.2 V prípadoch ustanovených v tejto zmluve alebo v ustanoveniach Občianskeho zákonného, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená od zmluvy odstúpiť; ustanovenia Občianskeho zákonného 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 prihládnutím 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 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 nevzťahuju ustanovenia bodov 3.1 až 3.5, a umožniť ich vykonanie.

3.1 Drobnnými 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 zákonného (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 neprevyší 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, drôtkovanie a pastovanie parket, 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, vyžadujúcej 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 predchádzajúcim upozornení podnájomcu na svoje náklady sám (príp. dodávateľsky) a požadovať od podnájomcu náhradu.

3.6 Opravy a údržbu plynového kotla v zmysle návodu na jeho prevádzkovanie zabezpečuje podnájomca samostatne a na svoj účet prostredníctvom oprávneného servisného technika.

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 predchádzajúcim písomnom upozornení oprávnený od zmluvy odstúpiť.

5. Podnájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú pri 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 nevyhnutej miere vstup do bytu

zástupcoví nájomcu alebo osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Podnájomca je povinný byť sprístupníť 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 Podnájomea je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi závady na meracích zariadeniach v byte.

9.4 Podnájomca je povinný oznamovať nájomceovi 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 niektoréj 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 uvedená na EVIDENČNOM LISTE, ktorý je prílohou zmluvy.

2. Úhradu za plnenia, ktorých poskytovanie je s podnájomom spojené (dodávka vody a odvod odpadovej vody, elektrina na osvetlenie spoločných priestorov, odvod dažďovej vody) je podnájomca povinný uhrádzat' nájomceovi zálohovo, vo výške presne uvedenej v 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, na ktorý sa úhrady platia** (napr. úhrady na marec sú splatné do 15. februára).

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 údaja 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 doručením nového EVIDENČNÉHO LISTU podnájomeovi.

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 neprihlíada.

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 Stavy meradiel plnení poskytovaných v súvislosti s užívaním bytu (napr. vodomer 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 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 písomnosti: v opačnom prípade bude korešpondenčnou adresou adresa ich trvalého pobytu. Písomnosti určené druhej zmluvnej strane jej musia byť doručené osobne alebo zaslané poštou (kuriérnu 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 predehádzajúcich 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 súhlásia, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Staréj Turej, dňa 30.04.2015

TECHNOTUR s.r.o.
Gen. M.R. Štefánika 380/45
Rhianka Stará Túra
IČO: 36704482 DIČ: 2022291677
Nájomca Ing. Petrasová, konateľka
za TECHNOTUR s.r.o.

Zuzana Durcová
Podnájomca
Zuzana Durcová

e. OP
EB 670568