

Zmluva o podnájme bytu

uzavretá podľa ust. § 719 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

nájomca : Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne
Študentská 2
911 50 Trenčín
štatutárny zástupca : doc. Ing. Jozef Habánik, PhD., rektor
IČO : 31118259
IČ DPH: 2021376368
bankové spojenie : štátna pokladnica
číslo účtu: 7000065375/8180

TnUAD zriadená zo zákona NR SR č. 155/1997 Z. z. z 15. mája 1997 v znení zákona NR SR
č. 209/2002 Z. z. z 5. apríla 2002.

(ďalej len „nájomca“)

a

podnájomca: Ing. Norbert Jiroš
trvalé bytom:
nar.:
rodné číslo: _____
zamestnávateľ: Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne

(ďalej len "podnájomca")

uzavreli dnešného dňa túto zmluvu o podnájme bytu v súlade s § 719 zákona č. 40/1964
Občianskeho zákonníka.:

I.

Preambula

V súlade s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka uzavrel nájomca s Mestom Trenčín dňa 22. 12. 2014 Zmluvu o nájme bytov za účelom riešenia bytovej situácie svojich zamestnancov, na základe ktorej je nájomca oprávnený so súhlasom vlastníka bytov - Mesta Trenčín, prenechať byty špecifikované v článku I. ods. 1 citovanej zmluvy do podnájmu svojim pedagogickým zamestnancom v zmysle rozhodnutia rektora Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne (ďalej len „TnUAD“) o pridelení bytu za podmienok dohodnutých v Zmluve o nájme bytov a v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

II.

Predmet podnájmu

- 2.1 So súhlasom vlastníka bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, a na základe písomného rozhodnutia rektora TnUAD zo dňa 29. 12. 2014 nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania 4 - izbový byt I. kategórie č. 10 na III. poschodí v bytovom dome so súpisným číslom 418, orientačným číslom 74, na ulici Gen. M. R. Štefánika v Trenčíne, ktorý pozostáva zo štyroch izieb, kuchyne a príslušenstva (ďalej len „byt“ alebo „predmet podnájmu“) . Celková plocha bytu je 129,74 m² , z toho plocha izieb je 105,41 m² a plocha vedľajších miestností je 24,33 m² . Byt je zapísaný v liste vlastníctva č. 6558, kat. územia Trenčín, katastrálneho odboru Okresného úradu Trenčín.
- 2.2 Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu v užívaniashopnom stave, o čom vyhotovil protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je Prílohou č. 2 tejto zmluvy.

III.

Účel podnájmu

- 3.1 Podnájomca je oprávnený užívať byt len na účely bývania za podmienok uvedených v tejto zmluve.

IV.

Doba podnájmu a podmienky jeho skončenia

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa uzatvorenia zmluvy o podnájme bytu do skončenia pracovného pomeru podnájomcu u nájomcu, najdlhšie však do dňa skončenia Zmluvy o nájme bytov uzavretej medzi nájomcom a Mestom Trenčín zo dňa 22. 12. 2014, t. j. do 31.12.2017, pokiaľ nedôjde k zániku nájomného pomeru medzi nájomcom a Mestom Trenčín skôr.
- 4.2 Podnájom bytu uvedeného v čl. II. odseku 2.1 tejto zmluvy skončí uplynutím doby podnájmu uvedenej v predchádzajúcom odseku.
- 4.3 Pred uplynutím doby podnájmu dohodnutej v odseku 4.1 tohto článku zmluvy môže podnájom skončiť:
- 4.3.1 písomnou dohodou zmluvných strán,
- 4.3.2 písomnou výpoveďou zo strany nájomcu alebo podnájomcu aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou začínajúcou plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
- 4.3.3 písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak podnájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu bytu uvedeného v čl. II. ods. 2.1 tejto zmluvy najmä tým, že:
- a) nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote uvedenej v čl. V. ods. 5.2 tejto zmluvy a nepristúpil k plneniu ani v dodatočnej lehote určenej nájomcom v písomnej výzve doručenej podnájomcovi,
 - b) prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inému,
 - c) hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome a sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - d) podnájomca užíva byt na iné účely ako bývanie.

V.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe predpisu mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu vyhotoveného vlastníkom bytu - Mestom Trenčín (ďalej len „vlastník bytu“), ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 5.2 Podnájomca je povinný uhrádzať nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca a to bezhotovostne na účet nájomcu vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu 7000065375/8180 s variabilným symbolom uvedeným na predpise mesačných zálohových úhrad.
- 5.3 Pre účely úhrady nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa predchádzajúcich odsekov sa podnájomca zaväzuje uzavrieť s nájomcom písomnú dohodu o zrážke zo mzdy podľa § 131 ods. 3 Zákonníka práce, na základe ktorej bude nájomca zrážať podnájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Finančné zrážky nájomca vykonáva podnájomcovi z vyúčtovania jeho mesačnej mzdy, náhrady mzdy, resp. náhrady príjmu pri dočasnej pracovnej neschopnosti. V období, počas ktorého podnájomca nebude poberať od nájomcu príjmy v zmysle vyššie uvedeného vo výške im postačujúcej na úhradu nájomného, je podnájomca povinný platiť nájomné bezhotovostne v lehote a na účet nájomcu uvedený v ods. 5.2 tohto článku zmluvy.
- 5.4 Preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje vlastník bytu podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája za predchádzajúci kalendárny rok. Vyúčtovanie doručí nájomca podnájomcovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa ich prevzatia od vlastníka bytu. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatky budú započítané na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac/mesiace až do vyčerpania,
 - b) nedoplatky zaplatí podnájomca bezhotovostne na účet nájomcu uvedený v ods. 5.2 tohto článku zmluvy v lehote do 15 dní od doručenia.
- 5.5 V prípade omeškania s platením nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo s úhradou ich nedoplatku podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok

- trvajúceho viac ako 5 dní odo dňa ich splatnosti, zaplatí podnájomca nájomcovi poplatok z omeškania vo výške stanovenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z..
- 5.6 Zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete podnájmu oznámi podnájomca nájomcovi písomne do 15 dní od jej vzniku. Do dňa, do ktorého nebude písomne oznámené zníženie počtu osôb bývajúcich v predmete podnájmu, bude podnájomcovi na účely výpočtu nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
- 5.7 Nájomca doručí podnájomcovi bez zbytočného odkladu zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavku na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorú mu písomne doručí vlastník bytu, v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre ich výpočet vyplývajúcich zo zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmien v rozsahu služieb poskytovaných s užívaním bytu. Výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zmení od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo vlastníka bytu na vykonanie zmeny.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Podnájomca sa zaväzuje nezmeniť dohodnutý účel užívania predmetu podnájmu uvedený v čl. III. tejto zmluvy.
- 6.2 Podnájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu a to ani na svoje náklady. Náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny vykonané podnájomcom bez súhlasu nájomcu, nebudú podnájomcovi uhradené. Nájomca neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak nájomca nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 6.3 Podnájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu, ktoré súvisia s jeho užívaním a uhrádzať ich náklady.
- 6.4 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a hradiť nájomca umožniť nájomcovi ich vykonanie, inak podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedenej povinnosti vznikla.
- 6.5 Podnájomca má právo užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového

domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu.

- 6.6 Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
- 6.7 Podnájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe. Užívanie bytu inými osobami je možné len s písomným súhlasom nájomcu; písomný súhlas sa nevyžaduje k užívaniu bytu maloletým dieťaťom podnájomcu.
- 6.8 Podnájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov nerušený výkon ich práv.
- 6.9 Podnájomca sa zaväzuje v prípade skončenia podnájmu odovzdať byt nájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť nájomcovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedenie do takého stavu, v akom ho podnájomca prevzal.
- 6.10 Po skončení podnájmu podnájomca nemá právo na bytovú náhradu.
- 6.11 Podnájomca zodpovedá nájomcovi za škody, ktoré vznikli na predmete podnájmu a ktoré zavinil sám, osoby jemu blízke alebo iné osoby.
- 6.12 Podnájomca zabezpečuje ochranu vlastných vecí a majetku na vlastné náklady (napr. poistením); berie na vedomie, že nájomca nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí.
- 6.13 Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a technickej kontroly stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 7.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

- 7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 7.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.6 Táto zmluva bola vypracovaná v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých podnájomca dostane jedno vyhotovenie, nájomca 2 vyhotovenia a nájomca 1 vyhotovenie.
- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Prílohy:

- 1) Príloha č. 1 - Súhlas vlastníka bytu s podnájomom.
 - 2) Príloha č. 2 - Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
 - 3) Príloha č. 3 - Predpisu mesačných záloh úhrad za užívanie bytu
- , dňa..

podnájomca
Ing. Norbert

za nájomcu:
doc. Ing. Jozef Habánik, PhD.
rektor TnUAD

M E S T S K Ý Ú R A D V T R E N Č Í N E

Micrové námestie č. 2, 911 64 T r e n é í n

Č.j.
V/268-2014

I ybavuje:
p. Lackova

Telefón:
032/ 6504 464

I' Trenčine:
06.10.2014

Vec

Výpis uznesenia zo zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Trenčíne,
konaného dňa 23.09.2014

U z n e s e n í e č. 1331

k Návrhu na uzatvorenie zmluvy o nájme bytov vo vlastníctve Mesta Trenčín
s TnUAD podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v z.n.p.

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

1. u r č u j e

prenájom nehnuteľností

- byt č. 16-1-izbový O výmere 35.20 m2 v dome so s. č. 382, II. Cien. M. R. Štefánika 31 v Trenčíne
- byt č. 10-4-izbový o výmere 124.26 m2 v dome so s. č. 418. II. Cien. M. R. Štefánika 74 \ Trenčíne
- byt č. 18-2-izbový o výmere 76.69 m2 v dome so s. č. 471. I íl. Kukučínova 9 \ 1 renčíne
pre nájomcu **Trenčiansku univerzitu Alexandra Dubčeka v Trenčíne**, ktorá ich so súhlasom vlastníka bude dávať do podnájmu pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, na **dobu určitú, s účinnosťou od 01.01.2015 do 31.12.2017 za cenu regulovaného nájmu**
- byt číslo 16 v dome so s. č. 382. Ul. Gen. M. R. Štefánika 31 \ Trenčíne.....41.29 (-'mesiac
- byt číslo 10 v dome so s. č. 418. I íl. Cien. M. R. Štefánika 74 \ 1 renčíne136.33 t' mesiac
- byt číslo 18 v dome so s. č. 471. Ul. Kukučínova 9 \ Trenčíne.....82.89 €/mesiac

ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138 1991 /b.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov

2. s c h v a ľ u j e

p renájom n eh nutel' n ostí

- byt č. 16-1-izbovj o výmere 35.20 m² v dome so s. č. 382. Ul. Gen. M. R. Štefánika 31 v Trenčíne
 - byt č. 10-4-i/hovv o výmere 124.26 m² v dome so s. č. 418. IM. Gen. M. R. Štefánika 74 v Trenčíne
 - byt č. 18 -2-izbovj o výmere 76.69 m² \ dome so s. č. 471. Ul. Kukučínova 9 v Trenčíne
- pre nájomcu **Trenčiansku univerzitu Alexandra Dubčeka v Trenčíne**, ktorá ich so súhlasom vlastníka bude dávať do podnájmu pedagogickým zamestnancom Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne, na **dobu určitú, s účinnosťou od 01.01.2015 do 31.12.2017 za cenu regulovaného nájmu**
- byt číslo 16 \ dome so s. č. 382. Ul. Gen. M. R. Štefánika 31 v Trenčíne.....41.29 €/mesiac
 - bvt číslo 10 \ dome so s. č. 41 S. Pl. Gen. M. R. Štefánika 74 v Trenčíne.....136.33 €/mesiac
 - byt číslo 18 v dome so s. č. 471. I I. Kukučínova 9 v Trenčíne.....82.89 €/mesiac

Celkové ročné nájomné predstavuje.....3.126,12 €.

Odôvodnenie:

/ dôvodu ukončenia Zmluvy o nájme bytov uzatvorenej na dobu určitú do 31.12.2014 medzi Mestom Trenčín a Trenčianskou univerzitou Alexandra Dubčeka \ Trenčíne zo dňa 29.09.2011, požiadal rektor TnUAD o jej predĺženie na dobu do 31.12.2017 z dôvodu personálnej politiky TnUAD. Predmetom tejto zmluvy bol prenájom pôvodne 5 bytov. v súčasnej dobe 3 bytov, ktoré budú so súhlasom vlastníka dávať do podnájmu pedagogickým zamestnancom TnUAD. v zmysle rozhodnutia o pridelení bytu rektorom Tni AD. Mesto Trenčín už niekoľko rokov podporuje Trenčiansku univerzitu .Alexandra Dubčeka v Trenčíne. Vychádzajúc zo skutočnosti, že TnUAD ponúka ubytovanie svojim pedagogickým zamestnancom, bytová otázka nie je prekážkou k uzatvoreniu pracovnej zmluvy s kvalifikovanými pedagógmi. Poskytovanie ubytovania pomáha poskytovať lepšiu výuku pre študentov a skvalitnenie vyučujúceho procesu.

Za správnosť odpisu: Bc. Zuzana Žofťínová

Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne
Oddelenie správy majetku

Tel. : 032/7400123

Fax .032/74413 83

Protokol o prevzatí bytu

Nájomca: Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne
Študentská 2, 911 50 Trenčín

Podnájomca Ing. Norbert Jiroš, nar.: 18.06.1988 r.č.: 880618/8413,
trvalé bytom: A. Žarnova 822/32, 971 01 Prievidza, SR.

Miesto: **Trenčín** Ulica: **Štefánikova** Súpisné číslo: **418** Orientačné číslo: **74**

Číslo bytu: **10** Plocha bytu: **129,74 m²** Počet izieb: **4** Poschodie: **III.**

Skladá sa: **Kuchyňa, 4 izby, chodba, kúpeľňa, WC, pivnica**

A/ Celkový stav - vybavenie a zariadenie

Elektrické vedenie: zabudované
Kúrenie: plynové
Plynovod: áno
Vodovod: v kúpeľni - 1ks batéria páková nad umývadlom,
1 ks batéria páková vaňová so sprchou
V kuchyni - 1 ks batéria páková
Zasklenie: v poriadku
Nátery: okná, dvere, steny - v poriadku
Obklady: keramický obklad v kúpeľni a WC
Ostatné: bytový zvonček a elektrický vrátnik, domáci telefón

B/ Špecifický popis

Kuchyňa: radiátor, podlaha - dlažba keramická
Izby: podlaha plávajúca, radiátory
Kúpeľňa: keramická dlažba
WC: zariadenie komplet, podlaha - keramická dlažba
Ostatné: predsieň - keramická dlažba, rolety, žalúzie - nie sú, bytový zvonček,
elektrický vrátnik, domáci telefón

Vodomer: číslo: 10.511761

Plynomer: číslo: 2212698-OB9-051

Elektromer: číslo: 00353901785268

Počet kľúčov: **5 (Vchod - 1ks, byt - 3ks, schránka 1ks)**

C/ Stav bytu pri preberaní: Podnájomca preberá byt v stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. Praskliny na stenách sú spôsobené nekvalitnou prestavbou vlastníkov. Okná do dvora sú z vonkajšej strany z erodované v dôsledku slabšej kvality okien.

V Trenčíne dňa

ing. Komaň i ucynna
vedúci OSM

Podnájomca
Ing. Norbert Jiroš

Variabilný symbol: 04180104

Trenčianska univerzita
Štefánikova 418/74-10
911 01 Trenčín

Meno: Trenčianska univerzita

Adresa: Štefánikova 418/74

911 01 Trenčín

Číslo účtu: SK48 7500 0000 0000 2582 0873

Vec: Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu platný od 1.1.2015

Počet izieb v byte: 4,0

Počet osôb: 2

Celková plocha bytu:

130,74 m²

Podielová plocha bytu:

136,86 m²

Predpis za účet Nájomné (v EUR)	Predpis k	
	i.i.2014	i.i.2015
Studená voda	14,27	
Osvetlenie spoločných priestorov	1,00	
Daždová voda	1,26	
Poistné	4,22	
Komíny	0,76	
Nájom	136,33	
Mesačná zálohová úhrada celkom	157,84	4 755,09

Korwmýkun IEUROO

Dňa: 1.12.2014

Vyhotovil: Jana Lackova