

# ZMLUVA O PODNÁJME BYTU č. 10/2023/SB

**Nájomca:** Mesto Štúrovo  
sídlo: Námestie slobody 1, 943 01 Štúrovo  
IČO: 00 309 303  
DIČ: 2021060789  
zastúpený: Ing. Eugen Szabó, primátor

za ktoré koná na základe

plnomocenstva: Obchodná spoločnosť Enerbyť s.r.o., zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 19627/N, v mene ktorej koná

sídlo: Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo,  
IČO: 36 753 491  
DIČ: 2022348625  
Zastúpený: Ing. Juraj Szórád, konateľ s.r.o.

(ďalej ako „nájomca“)

a

**Podnájomník:** Adriana Dobrocsányiová  
narodený:  
bytom : Štúrovo  
štátny občan: Slovenská republika

(ďalej ako „podnájomník“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 719 Občianskeho zákonníka, v spojitosti s ďalšími príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, túto

## **zmluvu o podnájme bytu:**

### **I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

1.1. Nájomcovi boli na základe nájomnej zmluvy číslo 2543/12305/2022, uzavretej s prenajímateľom, obchodnou spoločnosťou DYNAMIK REAL 2, s.r.o., so sídlom Štúrova

22, 949 01 Nitra, IČO: 36 635 995, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel: Sro, vložka číslo: 41236/N, prenechané na dočasné užívanie nehnuteľnosti („predmet nájmu“), evidované na Okresnom úrade Nové Zámky, katastrálny odbor, na liste vlastníctva číslo 6703:

- stavba so súpisným č. 3526, číslo vchodu 23, popis stavby: „bytový dom 14 b.j.“, nachádzajúca sa v katastrálnom území Štúrovo, na Dunajskej ulici v Štúrove, ako aj 14 bytov, nachádzajúcich sa v uvedenej stavbe - bytovom dome, špecifikovaných v bode 2.1. nájomnej zmluvy,
  - spoločné časti a spoločné zariadenia stavby - bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom odseku tohto bodu zmluvy.
- 1.2. Súčasťou užívacieho práva nájomcu k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu podľa nájomnej zmluvy, špecifikovanej v článku I, bod 1.1. tejto zmluvy, je užívanie parkovacích státí, špecifikovaných v článku 2, bod 2.2. nájomnej zmluvy.
- 1.3. Správcom predmetu nájmu v zmysle bodu 1.1. tohto článku zmluvy je v zmysle platnej mandátnej zmluvy, uzavretej s nájomcom, obchodná spoločnosť Enerbyt s.r.o., so sídlom Lipová 1/939, 943 01 Štúrovo, IČO:36 753 491, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N ( ďalej ako „správca“ ).

## II.

### Predmet zmluvy

- 2.1. V zmysle článku 4, bodu 4.3., nájomnej zmluvy, špecifikovanej v článku I, bod 1.1. tejto zmluvy, prenajímateľ udelil nájomcovi svoj neodvolateľný súhlas dať byty, a to aj jednotlivito, do podnájmu tretím osobám počas doby platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy.
- 2.2. Nájomca v zmysle predchádzajúceho bodu a v zmysle Zásad č. 1/2022 o podmienkach prideľovania nájomných bytov Gurgyal na adrese: Dunajská 3526/23, Štúrovo, schválených uznesením Mestského zastupiteľstva v Štúrove č. XXXIV/01032022/II. Zas. zo dňa 01.03.2022, uznesenie č. 18/2022 ( ďalej ako „zásady“ ), pridelil svojim Rozhodnutím byt č. 2, na adrese Dunajská 3526/23 v Štúrove, podnájomníkovi. Podnájomník bezpodmienečne súhlasí so znením uvedených Zásad a zaväzuje sa v zmysle nich v plnom rozsahu konať.
- 2.3. Na základe skutočností, uvedených v predchádzajúcich bodoch, a na základe tejto zmluvy, prenecháva nájomca na základe Súhlasu č. 15598/13244/2023/Dob do podnájmu podnájomníkovi byt č. 2, o podlahovej ploche 35,96 m<sup>2</sup>, nachádzajúci sa na prízemí bytového domu so súpisným č. 3526, číslo vchodu 23, na Dunajskej ulici v Štúrove ( ďalej ako „ predmet podnájmu “). Predmetný byt pozostáva z jednej izby a z obývacej izby s kuchyňou a príslušenstva, ktoré tvorí kúpeľňa, WC, zádverie. Technické vybavenie bytu je tvorené rozvodom teplej a studenej vody a elektrického prúdu, STA. Popis bytu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.4. Predmet podnájmu je určený výlučne za účelom uspokojovania bytových potrieb podnájomníka, s čím je tento v plnom rozsahu uzrovený. V predmetnom byte nie je dovolené vykonávať podnikateľskú činnosť, nie je dovolené ho prenajímať tretím osobám a nie je dovolené v ňom tretím osobám prebývať bez písomného súhlasu nájomcu.
- 2.5. S podnájmom v zmysle predchádzajúcich bodov tohto článku zmluvy je spojené aj právo podnájomníka užívať v potrebnom rozsahu spoločné časti a spoločné zariadenia

bytového domu, v ktorom sa predmet podnájmu nachádza, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu podnájmu. S podnájomom v zmysle predchádzajúcich bodov tohto článku zmluvy je spojené aj právo podnájomníka užívať v potrebnom rozsahu parkovacie státi, uvedené v článku I, bod 1.2. tejto zmluvy.

- 2.6. V súvislosti s užívaním predmetu podnájmu v zmysle tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje podnájomníkovi zabezpečovať poskytovanie služieb, umožňujúcich riadne užívanie predmetu podnájmu: dodávku SÚV, odvádzanie odpadovej vody, spoločné osvetlenie.
- 2.6. Pred podpisom tejto zmluvy bola podnájomníkovi umožnená prehliadka predmetu podnájmu. Na základe uvedeného podnájomník podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet podnájmu je v stave spôsobilom na riadne užívanie a je bez závad.

### III.

#### **Výška, splatnosť a spôsob úhrady za podnájom a úhrady za poskytované plnenia**

- 3.1. Podnájomník je povinný riadne a včas platiť úhradu za podnájom, vrátane úhrad za plnenia, poskytované s užívaním predmetu podnájmu, v zmysle zálohového predpisu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Uvedené úhrady je podnájomník povinný platiť mesačne na účet správcu, s uvedením potrebných zúčtovacích údajov / všetky údaje potrebné k realizácii úhrad sú súčasťou zálohového predpisu / alebo v hotovosti do pokladne správcu, a to najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca. Platba sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet správcu alebo dňom odovzdania hotovostnej platby do pokladne správcu.
- 3.2. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy deklarujú, že podnájomník zaplatil v zmysle zásad správcovi na jeho osobitný účet dvojnásobok mesačného predpisu ( ďalej ako „finančná zábezpeka“ ), čo bolo podmienkou uzavretia tejto zmluvy. Povinnosť zloženia finančnej zábezpeky sa nevzťahuje na podnájomníka, ktorý je obyvateľom Domu opatrovateľskej služby a predmet podnájmu mu bol pridelený ako náhradné ubytovanie.
- 3.3. Účelom zaplatenia finančnej zábezpeky v zmysle predchádzajúceho bodu je zabezpečenie záväzku podnájomníka zaplatiť úhrady v zmysle bodu 3.1 tohto článku, ako aj všetky jeho ostatné záväzky, ktoré mu vznikli podľa tejto zmluvy z akéhokoľvek titulu.
- 3.4. Ak sa podnájomník dostane do omeškania so zaplatením úhrad v zmysle bodu 3.1. tohto článku zmluvy a/alebo iných jeho záväzkov, ktoré mu vznikli podľa tejto zmluvy z akéhokoľvek titulu, je nájomca oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu týchto pohľadávok. Nájomca písomne oznámi podnájomníkovi použitie finančnej zábezpeky a zároveň ho vyzve, aby v lehote, stanovenej vo výzve nájomcu, doplnil výšku finančnej zábezpeky tak, aby táto predstavovala výšku v zmysle bodu 3.2. tohto článku zmluvy. Ak tak podnájomník v stanovenej lehote neurobí, vznikne nájomcovi právo od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- 3.5. V prípade, že finančná zábezpeka nebude v plnom rozsahu vyčerpaná, je nájomca povinný vrátiť podnájomníkovi uhradenú finančnú zábezpeku alebo jej časť len v prípade skončenia podnájmu a po odpočítaní prípadných pohľadávok nájomcu voči podnájomníkovi. Finančná zábezpeka bude podnájomníkovi vrátená do 30 kalendárnych dní od skončenia podnájmu.
- 3.6. Ak podnájomník nezaplatí riadne a včas úhrady v zmysle bodu 3.1. tohto článku zmluvy, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške, ustanovenej platnými právnymi predpismi.

- 3.7. Vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok zabezpečí nájomca prostredníctvom správcu písomnou formou najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistené skutočné náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu budú medzi zmluvnými stranami vysporiadané:
- v prípade zisteného preplatku podnájomníkom uhradenej sumy, uhradením tohto preplatku nájomcom prostredníctvom správcu alebo započítaním tohto preplatku na splatný dlh podnájomníka, to všetko do 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania; o spôsobe vysporiadania preplatku rozhoduje nájomca,
  - v prípade zisteného nedoplatku jeho uhradením podnájomníkom správcovi v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania nájomcom podnájomníkovi.
- 3.8. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu nájomcovi oznámiť zmenu skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky úhrady za podnájom a/alebo úhrad za plnenia, poskytované s užívaním predmetu podnájmu a zároveň súhlasí s tým, aby sa uskutočnila zmena výšky úhrady v dôsledku zmien uvedených skutočností od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca. Rovnako sa bude postupovať v prípadoch, ak sa zmení výška úhrad za podnájom a/alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu podnájmu na základe zmien právnych predpisov a/alebo zmien, týkajúcich sa cien poskytovaných služieb.
- 3.9. Podnájomník súhlasí s tým, že jeho úhrady môžu byť započítané na úhradu jeho splatných dlhov / istina aj s príslušenstvom /, ktoré vznikli voči nájomcovi.
- 3.10. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s vrátením peňažného plnenia z vyúčtovania, je povinná uhradiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 4.1. Nájomca:
- sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi predmet podnájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu podnájmu a podnájomník sa zaväzuje v tomto stave predmet podnájmu udržiavať na vlastné náklady,
  - sa zaväzuje zabezpečovať služby, umožňujúce riadne užívanie predmetu podnájmu, k zabezpečeniu ktorých sa touto zmluvou zaviazal,
  - má právo vstupu do predmetu podnájmu, a to hlavne za účelom vykonania opravy a údržby, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia, v prípade neumožnenia prístupu do bytu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je podnájomník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté,
  - má právo kontroly nakladania s predmetom podnájmu podnájomníkom, počas celej doby podnájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu vstupu a kontroly podnájomníkovi; kontrola musí byť vykonávaná v súlade s dobrými mravmi,
  - je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom podnájomníka; ak nájomca vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je podnájomník povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

#### 4.2. Podnájomník:

- je povinný užívať predmet podnájmu a všetky práva s tým spojené podľa tejto zmluvy riadne, v súlade s ich určením a s bežným spôsobom ich užívania; podnájomník je povinný chrániť predmet podnájmu pred poškodením,
- je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má v zmysle tejto zmluvy a/alebo v zmysle platných právnych predpisov znášať nájomca, prípadne bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi iné hroziace alebo vzniknuté poruchy alebo škody, ktoré zistí; inak podnájomník zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedených povinností vznikla,
- je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou; ak sa podnájomník nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má nájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení podnájomníka na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu,
- je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré v dome spôsobil; ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomníka závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomníka náhradu vynaložených nákladov,
- je povinný podieľať sa v dome na vytváraní prostredia, zabezpečujúceho ostatným podnájomníkom nerušený výkon ich práv,
  - nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady,
- je povinný pred vykonaním montáže technických zariadení / antény, klimatizácie, sušiaci na bielizeň/ vyžiadať písomný súhlas nájomcu,
- je povinný zdržať sa konania, ktorým by prenechal byt alebo jeho časť do užívania inej osobe bez písomného súhlasu nájomcu; porušenie tejto povinnosti je dôvodom pre vypovedanie podnájmu bytu zo strany nájomcu,
- je povinný zdržať sa vodenia zvierat do predmetu podnájmu, ich držania v predmete podnájmu a neumožniť tretej osobe ich vodenie do predmetu podnájmu,
- nesmie predmet podnájmu užívať na iný účel ako na účel bývania a nesmie v predmete podnájmu vykonávať podnikateľskú činnosť,
- je povinný nájomcovi riadne a včas platiť aktuálne úhrady za podnájom, vrátane úhrad za plnenia, poskytované s užívaním predmetu podnájmu, v zmysle zálohového predpisu správcu, ako aj riadne a včas uhradiť prípadný nedoplatok, vykázaný nájomcom pri ročnom vyúčtovaní skutočných nákladov za poskytnuté služby,
- je povinný v plnom rozsahu zabezpečiť dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarom a predpisov bezpečnosti práce,
- je povinný umožniť vstup oprávneným osobám do predmetu podnájmu, a to hlavne za účelom vykonania opravy a údržby, za účelom odstránenia nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočtu nameraných hodnôt; v prípade neumožnenia prístupu do bytu, resp. neumožnenia odstránenia zistených nedostatkov v zmysle uvedeného, je podnájomník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady v súvislosti s tým vzniknuté,
- je povinný umožniť vstup oprávneným osobám za účelom vykonania kontroly nakladania s predmetom podnájmu podnájomníkom počas celej doby podnájmu, a to po predchádzajúcom oznámení termínu vstupu a kontroly podnájomníkovi.
- je povinný v prípade zániku podnájmu vrátiť najneskôr v posledný deň podnájmu uvoľnený a vypratáný predmet podnájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím

na obvyklé opotrebenie; za vzniknuté škody na predmete podnájmu zodpovedá v plnom rozsahu podnájomník, ktorý si je okrem toho vedomý skutočnosti, že v prípade neuvoľnenia a nevypratania predmetu podnájmu v zmysle vyššie uvedeného zabezpečí vypratanie predmetu podnájmu nájomca, a to na náklady podnájomníka,

- berie na vedomie a súhlasí s tým, že:
  - predmet podnájmu nemôže byť predmetom výmeny bytov,
  - predmet podnájmu nemôže byť predmetom prevodu vlastníctva na podnájomníka a ani na tretie osoby,
  - po skončení podnájmu nemá nárok na náhradný podnájom

## V.

### Doba podnájmu, skončenie podnájmu

- 5.1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, stáva sa účinnou dňom, nasledujúcim po dni jej zverejnenia nájomcom a uzatvára sa na dobu určitú 1 rok.
- 5.2. Túto zmluvu zverejní nájomca bez zbytočného odkladu po jej podpise oboma zmluvnými stranami na svojej webovej stránke v zmysle z.č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 5.3. Podnájom v zmysle tejto zmluvy sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý v bode 5.1. tohto článku zmluvy.
- 5.4. Pred uplynutím doby, na ktorú bol podnájom dohodnutý, sa podnájom môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo výpoveďou jednej zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede zo strany nájomcu musí byť naplnený jeden z nasledovných dôvodov výpovede:
  - a) podnájomník alebo člen jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné časti a/alebo spoločné zariadenia domu,
  - b) podnájomník sústavne narúša pokojné bývanie ostatných podnájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
  - c) podnájomník hrubo porušuje svoje povinnosti, vyplývajúce z podnájmu tým, že nezaplatil úhradu za podnájom a/alebo úhradu za plnenia, poskytované s užívaním predmetu podnájmu, za čas dlhší ako tri mesiace ( správca ho na danú skutočnosť upozorní výzvou ),
  - d) podnájomník prenechal predmet podnájmu alebo jeho časť inému do užívania bez súhlasu nájomcu alebo predmet podnájmu užíva na iné účely ako na bývanie,
  - e) podnájomník prestal spĺňať predpoklady užívania predmetu podnájmu podľa zásad, špecifikovaných v článku II, bod 2.2. tejto zmluvy.
- 5.5. Opakovane uzavrieť zmluvu o podnájme bytu alebo uzavrieť nájomnú zmluvu s podnájomníkom v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu v zmysle tejto zmluvy, môže nájomca, resp. Mesto Štúrovo v statuse vlastníka bytu za splnenia podmienok, ak si podnájomník plní riadne všetky svoje povinnosti, vyplývajúce mu z podnájmu predmetu podnájmu v zmysle tejto zmluvy a spĺňa všetky podmienky v zmysle zásad, špecifikovaných v článku II, bod 2.2. tejto zmluvy. Nájomca splnenie podmienok v zmysle predchádzajúcej vety skúma ku dňu opakovaného uzatvárania zmluvy o podnájme bytu alebo nájomnej zmluvy.

## **VI. Osobitné ustanovenie**

6.1. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov, dáva podnájomník nájomcovi súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov, ktorými sú najmä: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko, údaje o predmete podnájmu, ďalej súhlas k poskytovaniu týchto osobných údajov k spracúvaniu oprávneným tretím osobám, to všetko v nevyhnutnej potrebnej miere za účelom plnenia tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Zmenu uvedených osobných údajov je podnájomník povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi. Doba platnosti podnájomníkom udeleného súhlasu v zmysle tohto bodu je totožná s dobou platnosti a účinnosti tejto zmluvy a v nevyhnutne potrebnej miere aj po skončení tejto doby. Podnájomník môže odvolať svoj súhlas za podmienky, že preukázateľne došlo zo strany vyššie uvedených osôb k zneužitiu jeho osobných údajov.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

- 7.1. Právne vzťahy, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.2. K zmene obsahu tejto zmluvy môže dôjsť len dohodou zmluvných strán vo forme písomných dodatkov.
- 7.3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, z ktorých zmluvné strany obdržia po jednom.
- 7.4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:
  - príloha č. 1 - Popis bytu,
  - príloha č. 2 - Zálohový predpis, stanovujúci výšku úhrad za podnájom, vrátane úhrad za plnenia, poskytované s užívaním predmetu podnájmu
- 7.5. Táto zmluva svojím obsahom a účelom neodporuje zákonu, neobchádza ho a ani sa neprieči dobrým mravom.
- 7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli v plnom rozsahu, súhlasia s ním, zmluvu neuzatvárajú v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, ich vôľa uzavrieť zmluvu je prejavená slobodne, vážne, určito a zrozumiteľne, tieto prejavy vôle sú hodnoverné a na znak svojho súhlasu s touto zmluvou ju potvrdzujú svojimi podpismi.

V Štúrove dňa 30.6.2023

V Štúrove dňa 30.6.2023

Nájomca:

Podnájomník:

.....  
**Nájomca : Mesto Štúrovo**  
za ktoré koná na základe plnomocenstva  
Enerbyt s.r.o., v mene ktorej koná  
Ing. Juraj Szórád, konateľ

.....  
**Adriana Dobrocsányiová**