

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

č. 18/2023/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 Enerbyt 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: Ondrej Maršal
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 státi, 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 jednotlivo, 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. 6, 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 a na základe Súhlasu č. 15598/13244/2023/Dob, prenecháva nájomca do podnájmu podnájomníkovi byt č. 6, o podlahovej ploche 23,89 m², 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 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. Súčasťou preberacieho protokolu je popis bytu, ktorý 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 uzrozmeneý. 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 podnájmom 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 vypratany 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 neuvolnenia 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 nevyhnutnej 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

Nájomca:

V Štúrove dňa 30.6.2023

Podnájomník:

.....
Nájomca : Mesto Štúrovo

za ktoré koná na základe plnomocenstva

Enerbyt s.r.o., v mene ktorej koná

Ing. Juraj Szórád, konateľ

.....
Ondrej Maršal