

# ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

č. 5/2024

uzatvorená podľa ust. § 719 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov

**Nájomca:** **Národné divadlo Košice**  
Sídlo: Hlavná 58, 042 77 Košice  
Konajúce: Mgr. art. Andrejom Šothom, ArtD. – generálnym riaditeľom  
Právna forma: štátna príspevková organizácia  
Zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. MK-3905/2023-110/7836  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
Číslo účtu/IBAN: SK85 8180 0000 0070 0007 0481; SK35 8180 0000 0070 0024 0452  
IČO: 312 99 512  
IČ DPH: SK2021469758  
DIČ: 2021469758  
Kontaktná osoba: Ing. Janette Molčáková  
Telefón: 055 – 2452 234  
Net: www.sdke.sk  
E-mail: [janette.molcakova@sdke.sk](mailto:janette.molcakova@sdke.sk) (ďalej ako „Nájomca“ alebo „Zamestnávateľ“)

**Podnájomca:** **Maksym Sklyar**

Bydlisko:  
Korešpondenčná adresa:  
Rodné číslo:  
Dátum narodenia:  
Číslo pasu:  
IBAN:  
E-mail:  
telefónne číslo: (ďalej ako „Podnájomca“ alebo „Zamestnanec“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o podnájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

## Článok I

### Úvodné ustanovenia

- Nájomca užíva byt na základe Rámцovej nájomnej zmluvy č. NZ/055/2024, uzatvorenej s prenajímateľom Bytovým podnikom mesta Košice.
- Uvedený byt sa nachádza na ulici **Boženy Němcovej 2** v Košiciach, číslo bytu 19, na 5. poschodí obytného domu a pozostáva z jednej izby, kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kúpeľňa, WC a pivnica (ďalej aj ako „služobný byt“).

## Článok II

### Predmet Zmluvy a podmienky podnájmu

- Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Nájomcu prenechať Podnájomcovi do dočasného užívania byt a záväzok Podnájomcu platiť za užívanie bytu dohodnutú úhradu riadne a včas.
- Nájomca sa zaväzuje prenechať predmetný byt Podnájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
- Podnájomca je oprávnený užívať predmetný byt spôsobom primeraným povahe a určeniu. V prípade, ak by mal Podnájomca záujem užívať byt spoločne s členmi svojej rodiny (prípadne s inou/inými tretou/tretími osobou/osobami, ďalej aj ako „členovia rodiny“), resp. by malo dôjsť k zníženiu alebo zvýšeniu počtu členov rodiny Podnájomcu v predmetnom byte, Podnájomca sa zaväzuje bezodkladne nahlásiť túto skutočnosť Nájomcovi.
- Nájomca odovzdá byt Podnájomcovi do užívania na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
- Popis stavu bytu, prípadne jeho zariadenia a stavu meradiel médií je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý spíšu Zmluvné strany.

## Článok III

### Povinnosti Podnájomcu

- Podnájomca je na základe tejto Zmluvy povinný po dobu platnosti tejto zmluvy:
  - užívať predmetný byt riadne, t.j. chrániť byt pred poškodením a zničením, šetriť vybavenie predmetného bytu, ak je ním predmetný byt vybavený a užívať ho len na účel, na ktorý je určený, zachovávať prípadné osobitné pravidlá užívania a pod.,
  - uhrádzať všetky úhrady spojené s užívaním služobného bytu bez ohľadu na obsadenosť bytu Podnájomcom (vrátane nedoplatkov vyplývajúcich z ročného vyúčtovania),
  - dodržiavať Smernicu o poskytovaní dočasného prechodného ubytovania Nájomcu,

- d) v plnom rozsahu nahradiť spôsobenú škodu, ktorá preukázateľne vznikla v príčinnej súvislosti s konaním alebo opomenutím ubytovaného a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- e) udržiavať predmetný byt a spoločné priestory v bytovom dome v užívateľskom stave a vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy a bežnú údržbu bytu v súlade s príslušnými právnymi predpismi (napr. oprava vodovodných batérií, hygienický náter akým je napr. maľba stien a stropu) po predchádzajúcej konzultácii a odsúhlasení s vlastníkom bytu, resp. prenajímateľom a po oznámení takýchto úkonov Nájomcovi,
- f) vykonávať stavebné úpravy v služobnom byte iba na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka bytu a nájomcu, inak je výkon stavebných úprav v služobnom byte zakázaný,
- g) rešpektovať zákaz ďalšieho prenajímania bytu tretím osobám,
- h) rešpektovať skutočnosť, že na základe právneho vzťahu medzi Nájomcom a Podnájomcom nemôže vzniknúť žiaden nárok Podnájomcu voči prenajímateľovi (vlastníkovi bytu),
- i) v prípade poškodenia bytu (stavebnej konštrukcie, vybavenia a pod.) túto skutočnosť bezodkladne oznámiť vlastníkovi bytu, resp. prenajímateľovi bytu, správcovi bytu a zodpovednému zamestnancovi Nájomcu, tak aby prenajímateľ mohol včas uplatniť prípadnú poisťovňu udalosť,
- j) sledovať oznamy a upozornenia vlastníka bytu, resp. správcu bytu o vykonávaných aktivitách v príslušnom byte /dome/ a sprístupniť priestory služobného bytu v prípade odpočtov meračov tepla, studenej vody (SV), teplej úžitkovej vody (TÚV), plynu, havárií, stavebných úprav a pod., v prípade neprítomnosti uvedených výkonov kontaktovať vlastníka bytu, resp. správcu bytu,
- k) sprístupniť priestory služobného bytu nájomcovi a prenajímateľovi (vlastníkovi bytu), resp. osobám povereným nájomcom alebo prenajímateľom (vlastníkom bytu) v prípade potreby vykonania odborných obhliadok /revízií/ alebo iných úkonov zo strany vlastníka bytu, resp. prenajímateľa napr. technických obhliadok, opráv, deratizácie,
- l) nahlásiť na útvare technickej prevádzky svoje aktuálne kontaktné údaje (telefónne číslo, číslo IBAN a pod.) a bezodkladne nahlásiť aktualizáciu týchto údajov,
- m) v prípade vycestovania mimo územia mesta Košice (dovolenka, služobná cesta a pod.) alebo neužívania bytu z iných vopred známych dôvodov (plánovaná hospitalizácia v nemocnici a pod.) je ubytovaný povinný odovzdať jednu sadu kľúčov od služobného bytu a brány na útvare technickej prechádzky v zalepenej obálke s označením adresy služobného bytu,
- n) v prípade skončenia pracovnej zmluvy nahlasovať na útvare technickej prevádzky svoje aktuálne kontaktné údaje na účely dodatočného ročného vyúčtovania za obdobie užívania služobného bytu (telefónne číslo, adresu pobytu, IBAN a pod.),
- o) vypratať byt a vrátiť ho (na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu) v stave v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, v prípade skončenia podnájmu bytu; v opačnom prípade je povinný, za každý aj začatý deň omeškania zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 10 eur na účet nájomcu: SK85 8180 0000 0070 0007 0481.
- p) pri odovzdaní bytu je povinný odovzdať kľúče od vchodových dverí bytu a vchodovej brány, prípadne aj od pivničných priestorov, ak je k tomuto bytu pridelená pivnica. V prípade ak podnájomca počas doby podnájmu menil vložku na vchodových dverách do bytu alebo do pivnice, je tento povinný odovzdať aktuálne kľúče.

#### Článok IV

##### Výška a spôsob úhrady za podnájom

1. Výška úhrady za podnájom sa riadi vždy aktuálnym mesačným zálohovým predpisom platieb vydaným správcom domu a bytu - Bytovým podnikom mesta Košice. Tento predpis tvorí prílohu tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou. Zálohy za služby spojené s užívaním bytu sa platia preddavkovo a podliehajú ročnému vyúčtovaniu podľa skutočných nákladov fakturovaných od jednotlivých dodávateľov za uplynulý rok.
2. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy je mesačná zálohová platba za nájom **194,48 EUR**, za elektrickú energiu **40,12 EUR** a za plyn **5,- EUR**. Podnájomca súhlasí, že v prípade zmeny výšky mesačnej úhrady po vyúčtovaní platieb zo strany dodávateľov, sa bude výška týchto platieb riadiť vždy výškou určenou dodávateľmi.
3. Podnájomca je povinný uhrádzať miestny poplatok za komunálny odpad. Výška úhrady za odvoz odpadu sa riadi aktuálnym predpisom Mesta Košice (t.j. príslušného správcu dane).
4. Podnájomca je oprávnený, v pracovnej dobe a po dohode s kontaktnou osobou Nájomcu, kedykoľvek nahliadnuť do dokumentov týkajúcich sa výšky a spôsobu určenia platieb.
5. Zmeny výšky úhrad za podnájom, za elektrickú energiu a za plyn oznámi Nájomca Podnájomcovi bezodkladne po tom ako mu budú doručené od dodávateľov. Kópia mesačného zálohového predpisu platieb, vydaná Bytovým podnikom mesta Košice bude odovzdaná Podnájomcovi Nájomcom oproti podpisu Podnájomcu. Odo dňa účinnosti zmeny výšky úhrad bude Podnájomca uhrádzať nové platby.
6. Prípadný nedoplatok alebo preplatok v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb bude vysporiadaný k danému zúčtovaciemu obdobiu. Prípadný preplatok bude Podnájomcovi vrátený na číslo účtu, ním uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Podnájomca súhlasí s tým, aby úhrady podľa ods. 1až 3 a 6 (v prípade nedoplatku v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb) tohto článku Zmluvy boli realizované formou zrážky z jeho mzdy vo výplatnom termíne mesiaca, v ktorom bude byt užívať, resp. v prípade nedoplatku v rámci ročného vyúčtovania, v najbližšom nasledujúcom výplatnom termíne po doručení ročného vyúčtovania, keďže Nájomca je súčasne Podnájomcovým zamestnávateľom. Ak výška nedoplatku, v prípade rozviazania pracovného pomeru prevyšuje mzdu, zrážka sa vykoná v súlade s § 131 ods. 4 Zákonníka práce len v rozsahu ustanovenom osobitným predpisom. Ostávajúcu časť pohľadávky je Podnájomca povinný ku dňu skončenia svojho pracovného pomeru uhradiť Nájomcovi v plnej výške v lehote určenej Nájomcom, ak sa strany nedohodnú inak.
8. Zamestnávateľ je povinný pri vykonávaní zrážok zo mzdy postupovať v súlade s nariadením vlády č. 268/2006 Z. z.

o rozsahu zrážok zo mzdy pri výkone rozhodnutia v platnom znení, ktoré vymedzuje výšku mzdy, ktorá nesmie byť postihnutá zrážkami zo mzdy.

9. V prípade skončenia pracovného pomeru medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom pred úplným uspokojením pohľadávky Zamestnávateľa je Zamestnávateľ oprávnený vykonať z poslednej výplaty Zamestnanca zrážku zo mzdy v plnej výške zvyšnej časti pohľadávky Zamestnávateľa, rešpektujúc ods. 7 a 8 tohto článku Zmluvy. Ak v dôsledku aplikácie ods. 7 a 8 tohto článku Zmluvy nebude možné vykonať zrážku zo mzdy Zamestnanca v plnej výške zvyšnej časti pohľadávky Zamestnávateľa, je Zamestnanec povinný ku dňu skončenia svojho pracovného pomeru uhradiť Zamestnávateľovi ostávajúcu časť pohľadávky v plnej výške v lehote určenej Zamestnávateľom, ak sa strany nedohodnú inak.
10. V prípade ak chce Zamestnanec vysporiadať nedoplatok v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb v splátkach alebo v prípade vyrovnania iných pohľadávok Zamestnávateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, podá na sekretariát Nájomcu žiadosť, ktorá bude predmetom posúdenia Nájomcom.
11. Ak Zamestnanec ostávajúcu časť pohľadávky v plnej výške neuhradí a dôjde k dohode medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom, je Zamestnanec povinný oznámiť Zamestnávateľovi svoje aktuálne kontaktné údaje (adresu, e-mail, č. účtu, tel. číslo), pre potreby ďalšej komunikácie ohľadom uhradenia pohľadávky. V prípade, ak Zamestnanec neuhradí celú pohľadávku ku dňu skončenia pracovného pomeru a nedôjde k dohode medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom a Zamestnanec sa zamestná u iného zamestnávateľa, Zamestnávateľ je oprávnený vykonávať zrážky zo mzdy aj u iného zamestnávateľa zamestnanca až do úplného uspokojenia svojej pohľadávky. Na tento účel je zamestnanec povinný oznámiť zamestnávateľovi názov a adresu jeho každého nového zamestnávateľa a zároveň zamestnanec oznámi povinnosť vykonávania zrážok zo mzdy novému zamestnávateľovi tak, aby tento začal vykonávať zrážky zo mzdy dňom splatnosti prvej mzdy u nového zamestnávateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrady za predmet podnájmu sa môžu zvýšiť:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
  - b) jednostranným zvýšením úhrady za služby poskytované s užívaním bytu zo strany prenajímateľa (vlastníka bytu) z dôvodu zvýšenia cien dodávaných plnení / služieb spojených s užívaním bytu (a to aj spätne [napr. v prípade oneskoreného vyúčtovania nedoplatku zo strany ich dodávateľa]), pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt a pod.)
  - c) jednostranným zvýšením nájomného zo strany prenajímateľa (vlastníka bytu) a súčasným oznámením zo strany nájomcu, ak sa Uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení jeho výška, resp. sa zmenia/zrušia právne predpisy upravujúce regulované ceny nájmu bytov.
13. V prípade zmeny výšky mesačného zálohového predpisu vyhotoví správca (Bytový podnik mesta Košice) nový mesačný zálohový predpis, ktorý je účinný dňom, ktorý je v ňom uvedený (ak tento deň predchádza dňu jeho doručenia, je účinný dňom jeho doručenia). Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny mesačných zálohových predpisov sa vykonávajú jednostranne bez potreby uzatvárania samostatného dodatku k tejto zmluve.

## Článok V

### Trvanie Zmluvy a jej skončenie

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2025 do 30.06.2025**.
2. Podnájom sa skončí:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
  - b) dohodou Zmluvných strán,
  - c) výpoveďou jednej Zmluvnej strany,
  - d) skončením pracovného pomeru Podnájomcu
  - e) dňom ukončenia nájomného vzťahu medzi prenajímateľom (vlastníkom bytu) a Nájomcom.
3. Dohodou je možné ukončiť túto Zmluvu kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy.
4. Výpoveďou môže túto Zmluvu ukončiť ktorákoľvek Zmluvná strana, a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu. Podnájom sa v tomto prípade skončí uplynutím posledného dňa výpovednej doby, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď druhej Zmluvnej strane doručená.
5. Skončením pracovného pomeru Podnájomcu z akéhokoľvek dôvodu sa skončí aj tento podnájomný vzťah. Nájomca nemá povinnosť poskytnúť Podnájomcovi (vrátane rodinných príslušníkov, ak užívajú predmetný byt spoločne s Podnájomcom) po skončení podnájomného vzťahu žiaden náhradný byt, ani ubytovanie.

## Článok VI

### Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv ([www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk)), ktorý vedie Úrad vlády SR.

2. Táto Zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa na základe dohody Zmluvných strán riadia ustanoveniami slovenského právneho poriadku.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadne spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden rovnopis pre Nájomcu a tri rovnopisy pre Podnájomcu.
5. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len písomnou formou, Dodatkami k tejto Zmluve.
6. Zmluva je uzatvorená v slovenskom jazyku, pričom Podnájomca vyhlasuje, že túto jazykovú mutáciu akceptuje a nie je potrebný jej preklad do iného jazyka.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Košice .....

**Mgr. art. Andrej ŠOTH, ArtD.**  
generálny riaditeľ

---

za Nájomcu

**Maksym SKLYAR**

---

za Podnájomcu