

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU č. 36211


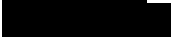
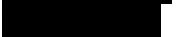
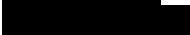
uzatvorená podľa ustanovenia § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Obce Príbelce číslo 3/2016 o podmienkach pridelovania a užívania nájomných bytov, ktorú uzatvorili:

Článok I. Zmluvné strany

Nájomca: Názov: Obec Príbelce
 Sídlo: Príbelce 234, 991 25 Čebovce
 Zastúpené: Ing. Tibor Čierny, starosta obce
 IČO: 00 319 520
 DIČ: 2021243224
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
 Číslo účtu: SK21 5600 0000 0014 0754 4012
 Číslo tel./faxu: 047/4895118
 E-mail: pribelce@gmail.com

(ďalej len ako „Nájomca“)

a

Podnájomca: Meno a priezvisko: Michal Mäsiar
 Dátum narodenia: 
 Rodné číslo: 
 Číslo OP: 
 Adresa: 

(ďalej len ako „Podnájomca“)

Článok II. Predmet zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom nehnuteľnosti a to časti stavby „Bytové domy – Obecné nájomné byty 12 b.j. – Príbelce“, súpisné čísla 361, 362 a 363 uskutočnenej na pozemkoch parcelné čísla C-KN 102/2, 102/3 a 102/4 v k.ú, Dolné Príbelce, vlastníka F.A.A.C. Consulting, s.r.o., so sídlom Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina, IČO: 36 404 446, ku ktorému má nájomca uzatvorenú platnú nájomnú zmluvu zo dňa 18.07.2018 a právo vyplývajúce z zo zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na kúpu bytov a technickej vybavenosti č. Príbelce/2016 zo dňa 18.02.2016 (ďalej len „Predmet prenájmu“).
- 2.2 Predmetom tejto zmluvy je prenájom **3 - izbového bytu, v bytovom dome B, súpisné číslo 362 na pozemku parcelné číslo C-KN 102/2 v k.ú. Dolné Príbelce, byt č. 1A,** s príslušenstvom.
- 2.3 **Nájomca je budúcim vlastníkom stavby a bytu, špecifikovaného v bodoch 2.1 a 2.2 tohto článku. Celková podlahová plocha bytu je 58,17 m² + komora o výmere 1,58 m².**

- 2.4 Predmetný 3 - izbový byt pozostáva: z chodby, obytnej haly s kuchynským kútom, spálne, detskej izby, kúpeľne a WC.
- 2.5 Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický šporák, digestor, WC misa a umývadlo, vaňa, umývadlo, elektrický bojler, žalúzie na oknách. Príslušenstvom bytu je komora umiestnená na chodbe. Spoločnými priestormi sú zádverie a chodba.
- 2.6 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania byt s príslušenstvom s vybavením tak, ako je uvedené v evidenčnom liste za podmienok uvedených v zmluve.
- 2.7 Podnájomca vyhlasuje, že sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil a preberá ho do svojho užívania s tým, že v byte bude bývať s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Zoznam členov domácnosti je uvedený v evidenčnom liste, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok III.

Doba platnosti a zánik podnájmu

- 3.1 Nájomca prenajíma byt podnájomcovi na dobu určitú.
Začiatok podnájmu: dňom montáže elektromera spoločnosťou Stredoslovenská energetika a.s.
Koniec podnájmu: 31.10.2018, v prípade, že do uvedenej doby nájomca nebude výlučným vlastníkom prenajímaných nehnuteľností, bude uzatvorený dodatok k podnájomnej zmluve, ktorým sa predĺži podnájom o ďalších 6 mesiacov. V prípade, že sa nájomca stane výlučným vlastníkom prenajímaných nehnuteľností uzatvorí s podnájomníkom riadnu nájomnú zmluvu v zmysle § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 3.2 Podnájomca má prednostné právo uzavretia nájomnej zmluvy v prípade, že na obec prejde vlastnícke právo k predmetnému bytu za predpokladu, že počas doby podnájmu si riadne plnil povinnosti plynúce zo zmluvy o podnájme.
- 3.3 Podnájom bytu a užívanie bytu podnájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
- 3.4 V prípade, že súčasný podnájomca neuzatvorí nájomnú zmluvu, podnájom mu zanikne prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy.
- 3.5 Podnájom bytu zanikne:
a) uplynutím dojednanej doby podnájmu ak nebol podnájom obnovený
b) písomnou dohodou zmluvných strán
c) písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán
- 3.6 Dohodou zmluvných strán podnájom zaniká k dohodnutému dňu.
- 3.7 Podnájom môžu vypovedať obidve zmluvné strany. Podnájomca môže vypovedať nájom bytu bez udania dôvodu.

- 3.8 Nájomca môže nájom bytu vypovedať len spôsobom ustanoveným v zákone a len z dôvodov v ňom uvedených, najmä ak:
- a) podnájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných podnájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome,
 - b) podnájomca hrubo porušuje v dome povinnosti, vyplývajúce z podnájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako dva mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
 - c) podnájomca využíva byt na iné účely ako na bývanie.
- 3.9 **Výpovedná lehota je tri mesiace.** Ak podnájom bytu vypovie podnájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi. Ak podnájom bytu vypovie nájomca, výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po splnení stanovených zákonných podmienok.
- 3.10 Podnájomník je povinný v deň skončenia podnájmu odovzdať nájomcovi uvoľnený byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti nájomcovi vznikne.
- 3.11 O odovzdaní bytu zmluvné strany spíšu protokol, v ktorej sa opíše stav bytu v čase jeho odovzdania podnájomcovi.
- 3.12 Po skončení podnájmu, uplynutím dojednanej doby podnájmu podnájomca nemá právo na bytovú náhradu (náhradný byt, náhradné ubytovanie).
- 3.13 V ostatných otázkach sa skončenie podnájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, pokiaľ platné VZN Obce Príbelce upravujúce nájom nájomných bytov pre obec Príbelce, neustanovuje inak.

Článok IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť podnájomcom plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 4.2 Podnájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinné prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci Príbelce najneskôr do 30 dní odo dňa začiatku podnájmu. Ďalšie osoby môžu byť prihlásené na trvalý alebo prechodný pobyt len na základe predchádzajúceho súhlasu nájomcu.
- 4.3 Podnájomca a osoby, ktoré s podnájomcom žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt a spoločné priestory a zariadenia domu a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

- 4.4 Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Je povinný hradiť opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou.
- 4.5 Ak sa podnájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má nájomca právo tak urobiť na vlastné náklady a od podnájomcu požadovať náhradu.
- 4.6 Podnájomca, príp. osoby, ktoré s ním v byte bývajú, sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré v dome sami spôsobili. Ak tak neurobia, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu nedostatky a poškodenia odstrániť a od podnájomcu požadovať náhradu.
- 4.7 Podnájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú nájomcovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.8 Podnájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom. Podnájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 4.9 Podnájomca sa zaväzuje, že bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy, a to ani na svoje náklady.
- 4.10 Podnájomca sa zaväzuje vypratať predmet podnájmu ku dňu skončenia podnájmu.
- 4.11 Podnájomca nájomného bytu a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní počas celej doby podnájmu umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy a výstavby SR, obce a iných kontrolných orgánov s cieľom kontroly technického stavu bytu.

Článok V.

Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi mesačné nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.
- 5.2 Výška podnájomného za plnenie (služby) spojené s užívaním bytu je stanovená podľa platných cenových predpisov a na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Príbelciach číslo 254/2018 predstavuje 2,10 Eur/m² podlahovej plochy bytu a v sume 1,30 Eur/m² podlahovej plochy v miestnosti komora. Ďalej odplata za podnájomný vzťah predstavujú sumy na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,43 Eur/m² podlahovej plochy bytu, poistenie bytu vo výške 0,04 Eur/m² podlahovej plochy bytu a na správu bytu 0,03 Eur/m² podlahovej plochy bytu.
- 5.3 Výška nájomného a služieb za užívanie bytu s príslušenstvom predstavuje výšku **153,30 EUR** (slovom jednotopäťdesiattri eur a tridsať centov). Evidenčný list pre výpočet úhrady za používanie bytu je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli na zložení finančnej zábezpeky vo výške päťmesačnej odplaty za podnájomný vzťah na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Príbelciach číslo 254/2018 **čo predstavuje sumu 766,50 €.**
- 5.5 Podnájomca je povinný spoločne a nerozdielne zložiť na účet nájomcu alebo v hotovosti do pokladne nájomcu finančnú zábezpeku podľa bodu 5.4 najneskôr pri podpise zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Finančnú zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Po skončení podnájmu bytu nájomca vráti podnájomcovi nezúročenú finančnú zábezpeku zúčtovanú po príslušných odpočtoch podnájomcovi po skončení podnájomného vzťahu a zvyšnú sumu vyplatí podnájomcovi do 30 dní na účet podnájomcu alebo započíta do zábezpeky pri uzatvorení nájomnej zmluvy.
- 5.6 Odpočty z finančnej zábezpeky:
- úhrada prípadného poškodenia bytu a poškodenie spoločných priestorov domu počas podnájomného vzťahu,
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení podnájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - úhrady za nezaplatené podnájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení podnájmu bytu
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- 5.7 Nájomné v zmysle výpočtu platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu, je podnájomca povinný zaplatiť najneskôr do 20-teho dňa bežného kalendárneho mesiaca za ktorý sa podnájomné uhrádza, a to na účet nájomcu. Rozhodujúci je dátum pripísania celej čiastky na účet nájomcu. V prípade omeškania platby nájomného môže Obec Príbelce požadovať úrok z omeškania vo výške 1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia a poplatok za upomienku vystavenú nájomcom vo výške 3,- € za každú upomienku Včasnú neuhradenie nájomného sa môže považovať za porušenie podmienok tejto podnájomnej zmluvy.
- 5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy nebude trvať celý mesiac, podnájomné sa vypočíta ako 1/30-ina mesačného podnájomného násobeného počtom dní trvania nájmu.
- 5.9 Podnájomca sa ďalej zaväzuje platiť:
- **úhrady za spotrebu elektrickej energie spojenú s užívaním bytu** spoločnosti Stredoslovenská energetika, a.s. na základe samostatnej zmluvy o odbere elektrickej energie. Zistený preplatok, príp. nedoplatok prislúcha podnájomcovi.
 - **platby za komunálne odpady**, ktoré určuje platné Všeobecné záväzné nariadenie Obce Príbelce o miestnych daniach a poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a to aj za všetky osoby v spoločnej domácnosti.
 - **platby za vodné a stočné**, ktoré bude nájomca vyúčtovať štvrťročne.
- 5.10 V prípade, že podnájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby s podnájmom spojené ani do 2 mesiacov, je nájomca oprávnený podnájom bytu vypovedať aj pred uplynutím tejto doby.

- 5.11 Podnájomca je povinný uhradiť nájomné a služby spojené s podnájomom na účet číslo: **SK21 5600 0000 0014 0754 4012**, vedený v Prima banke Slovensko, a.s. s uvedením **variabilného symbolu: 36211**.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:
- v byte nesmú podnájomcovia vykonávať žiadnu podnikateľskú činnosť,
 - maľovanie bytov, tapetovanie, obkládanie stien môžu podnájomcovia vykonávať na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - žalúzie a rolety nesmú byť umiestnené z vonkajšej strany okien,
 - montovanie individuálnych televíznych a internetových antén na stavbu bytových domov nie je povolené,
 - drobné opravy a údržby si podnájomcovia vykonávajú v byte sami a na vlastné náklady, po skončení nájmu, nemajú nárok na ich preplatenie,
 - podnájomcovia sú povinní dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok,
 - podnájomcovia sú povinní podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia podnájomcovia bytov,
 - podnájomcovia sa zaväzujú upravovať a udržiavať okolie nájomného domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia,
 - na terase za bytom je možné vykonávať terénne úpravy a menšie stavebné úpravy na svoje náklady po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu; stavebné úpravy nesmú byť trvalého charakteru,
 - podnájomcovia nesmú dať pridelený byt do prenájmu žiadnej osobe.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

- 7.1 Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu okamžite, a to v prípade hrubého porušenia domového poriadku alebo nedodržania zmluvných podmienok.
- 7.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Príbelce.
- 7.4 Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 7.5 Podnájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu údajov uvedených v tejto Zmluve a v zákone č. 470/2005 Z.z. na účel evidencie podnájomníkov.

7.6 Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca obdrží dve vyhotovenia a podnájomník obdrží jedno vyhotovenie.

7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva vyjadruje ich slobodnú vôľu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Príbelciach dňa 27.07.2018

Nájomca:

Podnájomník:

.....
Obec Príbelce
v zastúpení Ing. Tiborom Čiernym
starostom obce

.....
Michal Mäsiar

Prílohy:

1. Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu
2. Výpočet platieb nájomného a služieb spojených s užívaním bytu
3. Protokol o odovzdaní bytu