

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

č. 732 / 2014

Zmluvné strany

Nájomca: OBEC PRIBETA

Zastúpená starostom obce Jozefom Košom

Sídlo: Hlavná 113, 946 55 Pribeta

IČO: 306649

Bankové spojenie: OTP Banka Slovensko a.s., Komárno,

číslo účtu: 9019031 / 5200

Podnájomník: SZATMÁRI PETER

Narodený:

Trvale bytom:

PAPOVÁ MAGDALÉNA

Narodená:

Trv.bytom:

V súlade s ustanovením §-u 719 Občianskeho zákonníka a zmluvou o nájme bytového domu uzatvorenou medzi Obcou Pribeta, Hlavná 113, 946 55 Pribeta, IČO: 00306649 a DARTON s.r.o., Ul. Práce 4933, 945 01 Komárno, IČO: 44 820 551 dňa 28.11.2014 uzatvárajú túto

zmluvu o podnájme bytu:

Článok I. Predmet nájmu

1. DARTON s.r.o., Ul. Práce 4933, 945 01 Komárno, IČO: 44 820 551 je vlastníkom nehnuteľnosti – nájomného bytového domu so súpisným č. 1570 na pozemku č. 423/2 v k.ú. Pribeta nachádzajúcej sa v zastavanom území obce Pribeta – Mierová ul. 68A, 68B a dňa 28.11.2014 uzatvorila s Obcou Pribeta, Hlavná 113, 946 55 Pribeta (ďalej len nájomcom) zmluvu o nájme bytového domu od 1.12.2014. V zmysle tejto zmluvy je nájomca oprávnený dať byty do podnájomu tretím osobám.
2. Nájomca na základe tejto zmluvy prenecháva podnájomníkovi do dočasného užívania byt číslo **A3** na ulici Mierovej 68A, Pribeta, ktorý sa nachádza v bytovom dome špecifikovanom v bode 1/ tohto článku. Byt pozostáva z 3 izieb a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, WC, obývacia izba s jedálňou, kuchyňa, spálňa, kúpeľňa, detská izba s podlahovou plochou 63,85 m².
3. Podnájomník a osoby, ktoré žijú s podnájomníkom v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenia bytového domu. Ďalej majú právo používať plnenia, ktoré sa v súvislosti s užívaním bytu poskytujú.
4. Predmet podnájomu sa podnájomníkovi odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Predmet podnájomu sa môže užívať len na účely bývania.

Článok II.

Doba trvania nájmu

1. Zmluva o podnájme bytu sa uzatvára na dobu neurčitú.
Nájomný vzťah vzniká dňom 01.12.2014 a končí dňom prechodu vlastníctva do vlastníctva obce Pribeta od spoločnosti DARTON s.r.o.
2. Uplynutím doby trvania podnájmu sa podnájomný vzťah končí.
3. Ak podnájomník riadne plní všetky podmienky zmluvy a dodržiava ustanovenia Občianskeho zákonníka vzťahujúce sa na podnájom bytu, má nárok na uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy vždy na dobu určitú: tri roky.

Článok III.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Pre zabezpečenie splácania nájomného zloží podnájomník finančnú zábezpeku za užívanie bytu vo výške 1 mesačnej splátky nájomného do 10 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Odo dňa vzniku nájomného vzťahu je podnájomník povinný platiť nájomcovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu.
3. Podnájomník je povinný platiť mesačné nájomné vo výške **157,40 eur** určeného uznesením OZ v Pribete č. 130/2014 zo dňa 5.11.2014.
4. Mesačné nájomné je splatné do 5. dňa príslušného mesiaca za daný mesiac na účet nájomcu uvedený v tejto zmluve s uvedením variabilného symbolu (číslo nájomnej zmluvy – napr. 7322014). Za deň úhrady sa považuje deň, kedy je príslušná čiastka pripísaná na účet nájomcu.
5. V prípade omeškania s platením nájomného je podnájomník povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania v zmysle právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania. Pri podpísaní tejto zmluvy činí poplatok z omeškania za každý deň omeškania 1,00 promile dlžnej sumy, najmenej však 0,83 eura za každý i začatý mesiac omeškania.
6. Nájomca je povinný vykonať vyúčtovanie platieb za príslušný rok a doručiť ho podnájomníkovi do 60 dní od skončenia príslušného roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok uhradí podnájomník do 14 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je nájomca povinný podnájomníkovi uhradiť vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa vzájomne nedohodnú inak. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s platbou, vyplývajúcou z vyúčtovania je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane poplatok z omeškania vo výške stanovenej v bode 5. tejto zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomníkom zložená finančná čiastka – zábezpeka vo výške **157,40 eur** bude použitá ako finančná záruka na zabezpečenie splácania nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrad za prípadné poškodenie bytu.

8. V prípade, že podnájomník alebo osoby s ním bývajúce spôsobia neúmyselnú škodu na byte alebo jeho zariadení, môže sa so súhlasom nájomcu použiť finančná záruka alebo jej časť vo výške spôsobenej škody na úhradu tejto škody. V prípade úhrady škody alebo jej časti z finančnej záruky je podnájomník povinný zložiť túto finančnú záruku v pôvodnej výške, resp. doplatiť rozdiel do pôvodnej výšky najneskoršie do 30 dní od použitia finančnej záruky alebo jej časti na úhradu škody. Ak podnájomník nesplní túto povinnosť, je to dôvod na nepredĺženie nájomnej zmluvy.
9. Pri skončení nájomného vzťahu vráti nájomca podnájomníkovi finančnú záruku. V prípade nedoplatkov na nájomnom, na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu, spôsobené škody, príp. iných nedoplatkov, vráti nájomca podnájomníkovi finančnú záruku zníženú o dlžnú sumu, resp. výšku škody.

Článok IV. Povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Občianskeho zákonníka o podnájme bytu, ustanovenia tejto zmluvy, ustanovenia Domového poriadku, ako aj povinnosti uložené príslušnými orgánmi.
2. Podnájomník je povinný:
 - a) udržiavať byt v stave v akom ho prevzal,
 - b) riadne a včas informovať nájomcu o dôležitých skutočnostiach týkajúcich sa predmetného bytu, najmä bezodkladne oznámiť nájomcovi zmenu počtu osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti. Každú zmenu treba nahlásiť do 8 dní odo dňa jeho nastania,
 - c) včas zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradiť náklady s tým spojené. Ak sa podnájomník nepostará o včasné vykonanie opráv a o bežnú údržbu bytu, má nájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení podnájomníka na svoje náklady a požadovať o ich náhradu podnájomníka,
 - d) oznámiť nájomcovi väčšie opravy v byte bez zbytočného odkladu a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
 - e) riadne užívať byt aj spoločné priestory a zariadenia, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce podnájomníkom výkon ich práv. Ďalej je podnájomník povinný udržiavať spoločné priestory a okolie nájomného bytového domu v čistom stave a okolie domu pravidelne kosiť. Príľahlé chodníky k bytovému domu je povinný čistiť a udržiavať v bezpečnom stave najmä v zimnom období odstraňovaním snehu a námrazy.
 - f) odstrániť závady a poškodenia v byte, na spoločných priestoroch a zariadeniach bytu a domu, ktoré spôsobil sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak by sa tak nestalo, má nájomca právo, po predchádzajúcom upozornení podnájomníka závady a poškodenia odstrániť na vlastné náklady, následne požadovať od podnájomníka ich náhradu.

3. Podnájomník nesmie vykonávať v byte stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu (ďalej len úpravy).
V prípade, ak podnájomník bez súhlasu nájomcu vykoná úpravy v byte, znáša náklady na ich vykonanie sám a po skončení nájmu je povinný viesť byt na svoje náklady do pôvodného stavu, ak sa s nájomcom nedohodne inak. Ak by takouto úpravou mohla byť spôsobená škoda, je povinný podnájomník takúto úpravu na vlastné náklady odstrániť.
4. Podnájomník nesmie prenechať byt, alebo jej časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu nájomcu.
5. Podnájomník nemôže v byte, alebo v jeho časti, vykonávať podnikateľskú činnosť.
6. Podnájomník je povinný v prípade ubytovania osôb, ktoré nie sú zapísané v evidenčnom liste na dobu dlhšiu ako 14 dní, nahlásiť túto skutočnosť nájomcovi.
7. Podnájomník je povinný umožniť prístup nájomcovi do bytu s cieľom prekontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
8. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomníkovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
9. Podnájomník je povinný na vlastné náklady zabezpečiť smetnú nádobu (kuka). Miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady nájomca bude platiť na základe platobného výmeru obce.
10. Poplatok za spotrebu elektrickej energie ako aj poplatok za hodiny podnájomník hradí sám. Odvoz odpadovej vody si podnájomník zabezpečí sám na vlastné náklady. Vodné sa podnájomník zaväzuje uhradiť na základe faktúry, vystavenej Obecným úradom Pribeta.
11. Poistenie vnútorného zariadenia bytu vykoná podnájomník.

Článok V.

Zánik nájmu bytu

1. Podnájom bytu môže zaniknúť:
 - a) uplynutím doby podnájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomníkom,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zúčastnených strán, pričom je možné vypovedať podnájom bytu bez uvedenia dôvodu. Podnájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej doby. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola podnájomníkovi výpoveď doručená.
 - d) Nájomca môže okamžite ukončiť zmluvu ak podnájomník:

- hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 1 mesiac, alebo tým, že prenechal byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu nájomcu
- alebo ten, kto s ním býva, hrubo poškodzuje byt v podnájme, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia domu
- využíva byt bez súhlasu nájomcu na iné účely ako na bývanie, alebo ak podnajíomník, alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných podnajíomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome
- nedodrížiava ustanovenia čl. IV. ods. 2 tejto zmluvy.

Ukončenie je platné dňom doručenia oznámenia o ukončení zmluvného vzťahu podnajíomníkovi. V tomto prípade sa podnajíomník musí do 5 dní vysťahovať z bytu.

2. Podnajíomník je povinný v deň skončenia nájmu odovzdať nájomcovi 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 nájomníkovi vznikla. Ak sa podnajíomník dostane do omeškania s odovzdaním bytu nájomcovi, je povinný zaplatiť mu zmluvnú pokutu vo výške 16,60 eur za každý deň omeškania.
3. O odovzdaní bytu spíšu zmluvné strany zápisnicu, v ktorej sa opíše najmä stav bytu v čase jeho odovzdania nájomcovi.
4. Podnajíomník berie na vedomie, že po uplynutí doby, na ktorú bol nájom dojednaný nemá právo na náhradný byt, náhradné ubytovanie ani prístrešie (ďalej len bytové náhrady). Rovnako nemá právo na bytovú náhradu, ak nájom bytu skončil výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v bode 1. písm. d/ tohto článku zmluvy.

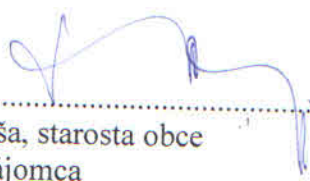
Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami. Ustanovenia čl. III. bod 5 a 6 Zmluvy nie sú týmto dotknuté. Vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých nájomca dostane 2 vyhotovenia a podnajíomník 1 vyhotovenie.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, že obsahuje ich skutočnú vôľu o prejave a obsahu ktorej ani v budúcnosti nemôžu vzniknúť žiadne pochybnosti. Zároveň prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
4. Podnajíomník v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov nájomcom v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy na účel vedenia týchto údajov v evidencii podnajíomníkov a v prípade porušenia záväzkov vyplývajúcich z tejto

zmluvy a vzniku pohľadávky nájomcu aj vo všetkých informačných systémoch súvisiacich s vymáhaním týchto pohľadávok na súde vrátane výkonu rozhodnutia. Súhlas dávam až do doby vysporiadania všetkých záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy.

V Pribete, dňa 28.11.2014




Jozef Koša, starosta obce
nájomca


Peter Szatmári
Podnájomník


Magdaléna Pappová
Podnájomník