

10/2022

Zmluva o podnájme bytu uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v platnom znení

Nájomca:

Názov:	Vajnorská podporná spoločnosť, spol. s r.o.
Sídlo:	Pod lipami 2, 831 07 Bratislava
V zastúpení:	Ing. Michal Vlček, konateľ a Marek Grebečí, konateľ
IČO:	36 772 054
DIČ:	2022373375
DIČ DPH:	SK2022373375
Číslo účtu IBAN:	SK89 1100 0000 0026 2304 4287
Bankové spojenie:	Tatra banka, a.s.

(ďalej len „nájomca“)

Podnájomca:

Meno a priezvisko:	Branislav Polovka
Trvalé bytom:	
Doručovania adresa:	
Dátum narodenia:	
Rodné číslo:	
Číslo OP:	
E-mail:	
Tel. č.:	
Číslo účtu:	

(ďalej len „podnájomca“)

**uzatvárajú po vzájomnej dohode túto Zmluvu o podnájme bytu (ďalej len „podnájomná zmluva“
alebo „zmluva“)**

Čl. I Predmet a účel nájmu

- Nájomca je na základe nájomnej zmluvy medzi ním a vlastníkom nehnuteľnosti p. Jozefom Paulenom, nar. 15.09.1953, trvale bytom Roľnícka 303, 831 07 Bratislava (ďalej ako „prenajímateľ“) uzatvorenej dňa 31.08.2022 oprávnený prenechať do podnájmu nehnuteľnosť evidovanú v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava III, na liste vlastníctva LV 3692, obec BA -m.č. Vajnory, okres Bratislava III, k.ú. Vajnory a to:
 - 4-izbový byt č. 3, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží, vchod Tomanova 74, v bytovom dome so súpisným číslom 10063, postavený na parcelách registra KN "C" parcele č. 1949/3.
 - priestor na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, veľkosť spoluvlastníckeho podielu 8002/210523(ďalej len „byt alebo „predmet podnájmu“)
- Prenajímateľ Jozef Paulen, trvale bytom Roľnícka 303 831 07 Bratislava, ako vlastník predmetu podnájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.2022 udelil súhlas nájomcovi na prenechanie predmetu zmluvy do podnájmu tretím osobám.

3. Podnájomca sa zaväzuje za predmet podnájmu platiť nájomcovi nájomné vo výške dohodnutej v čl. III tejto zmluvy.

Článok II

Opis bytu

1. Byt pozostáva z 4 obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, chodba, komora, pivničná kobka, loggia
3. Celková výmera bytu a jeho príslušenstva bez loggie je 80,02 m² z toho podlahová plocha bytu je 74,92 m², pivnica 5,1 m².
4. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

Článok III

Doba podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie od 01.09.2022 do 31.08.2023. Po uplynutí dohodnutej doby podnájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov. Dobu podnájmu je možné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete predĺžiť maximálne dva krát.

Článok IV

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za predmet podnájmu uvedený v čl. I bude podnájomca uhrádzať nájomné v sume: 100 € (slovom: : sto eur) mesačne, vrátane služieb poskytovaných s podnájomom bytu (ďalej len „energie“). Nájomné je splatné vždy k 15. dňu predchádzajúceho mesiaca prevodom na číslo účtu uvedené v záhlaví zmluvy.
2. Podnájomca je povinný uhradiť peňažnú zábezpeku v sume: 100 EUR (sto EUR). Podnájomca uhradí peňažnú zábezpeku na účet nájomcu uvedený v záhlaví Zmluvy spolu s prvou platbou nájomného.
3. Peňažná zábezpeka bude u nájomcu zložená pre prípad vykrytia náhrady škody (napr. poškodenie nábytku, rozbitie vecí, pokazenie vybavenia a pod.), nedoplatku na nájomnom alebo na zaplatenie zmluvnej pokuty vyplývajúcej z nezaplatenia nájomného v lehote splatnosti podľa bodu 4.1. tohto článku zmluvy.
4. Po skončení podnájmu je podnájomca povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá byt a vysporiadal sa s nájomcom všetky nároky súvisiace s podnájomom.

Článok V

Práva a povinnosti zmluvných strán

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete podnájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za vzniknutú škodu spôsobenú podnájomcom alebo osobami, ktorým umožnil vstup do bytu, do sumy maximálne vo výške 1 000 EUR.
2. Podnájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu nájomcu nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny ani iné zásadné zmeny, a to ani na vlastné náklady.

3. Podnájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu do 1 000 EUR si zabezpečí sám na vlastné náklady.
5. Podnájomca sa zaväzuje v Predmete podnájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. V prípade skončenia doby podnájmu je podnájomca povinný vrátiť Predmet podnájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu.
7. Zmeny v Predmete nájmu, ktoré podnájomca vykonal so súhlasom nájomcu, nie je povinný po skončení doby podnájmu uviesť do pôvodného stavu. Podnájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

Práva a povinnosti nájomcu

8. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu podnájmu.
9. Nájomca alebo ním splnomocnená osoba má právo raz v kalendárnom mesiaci po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti podnájomcu vykonať obhliadku bytu. Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách a pri nebezpečí, ktoré môže spôsobiť škodu na byte.
10. Nájomca nie je zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva podnájomcu alebo vecí prinesených do bytu podnájomcom alebo tretími osobami, ktorým umožní vstup. Za poistenie týchto vecí zodpovedá podnájomca.

Článok IX Skončenie podnájmu

1. Zmluva zaniká:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d. písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve alebo podľa Zákona; zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - e. zánikom Predmetu nájmu.
2. Nájomca môže vypovedať podnájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
 - a. podnájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu nájomcu poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - b. podnájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,

- c. podnájomca napriek písomnej výzve nájomcu nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky,
 - d. podnájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
3. Podnájomca môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
 - a. predmet podnájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
 - b. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa podnájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je tri mesiace. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa korešpondencia považuje za doručenú uplynutím 7 dní od jej odoslania odosielateľom, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie odosielateľ preukazuje predložením podacieho lístku príjemcovi na korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosti podľa tejto zmluvy je možné doručiť aj na e- mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
5. Ak podnájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo nájomcu ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je nájomca od Zmluvy oprávnený odstúpiť.
6. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak došlo k ukončeniu nájomnej zmluvy zo dňa 31.08.2022, ktorú má uzatvorenú s prenajímateľom a na základe ktorej bol oprávnený odovzdať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.

Článok X

Vypratanie predmetu podnájmu

1. V prípade skončenia podnájmu je podnájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať nájomcovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Článok XI

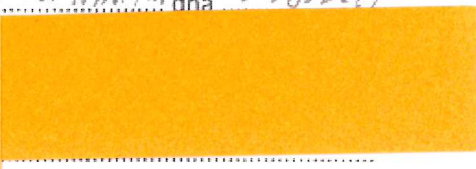
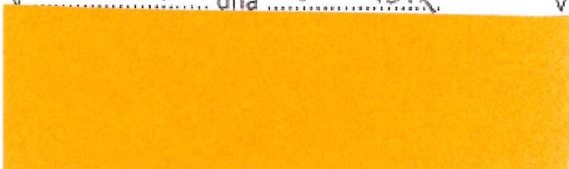
Záverečné ustanovenie

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka, účinnosť zmluvy nadobudne deň nasledujúci po zverejnení zmluvy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.
3. Zmena tejto Zmluvy je možná len formou písomných dodatkov.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre podnájomcu.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že Zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli na znak čoho ju podpisujú.

V Bratislave dňa 31.8.2022

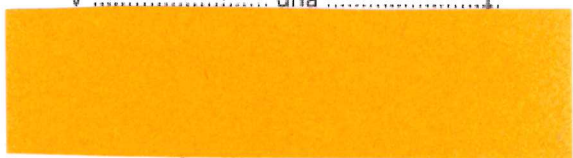
V Bratislave dňa 31.8.2022



Ing. Michal Vlček, konateľ
nájomca

Podnájomca

V Bratislave dňa 31.8.2022



Marek Grebečí, konateľ
nájomca

Príloha č. 1:
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Preberací protokol)