

ZMLUVA O PODNÁJME č. 2/2015

uzavretá v zmysle § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z.z.“)

Článok I. Zmluvné strany

Nájomca:	Mesto Kremnica
Štatutárny orgán:	Ing. Mgr. Alexander Ferenčík
Sídlo:	Štefánikovo námestie 1/1
IČO:	00 320 781
DIČ:	2020529676

(ďalej ako „nájomca“)

Poverený pre platobný styk a fakturáciu:	Mestský bytový podnik Kremnica
Zastúpený:	Ing. Lenka Reichlová, riaditeľka podniku
Sídlo:	Dolná ulica 49/21, 967 01 Kremnica
IČO:	00 634 336
DIČ:	2020480319
Bankové spojenie:	VÚB a.s. Žiar nad Hronom, exp. Kremnica
IBAN:	SK82 0200 0000 0000 0870 7422

a

Podnájomca:	Mgr. Matúš Bíreš
Dátum narodenia:	
Trvale bytom:	Jula Horvátha 904/38, 967 01 Kremnica
Bankové spojenie:	 SLOVENSKÁ ŠPORIATEĽNICA
Číslo účtu:	
Telefonický kontakt:	

(ďalej len ako „podnájomca“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

1. Nájomca je titulom Zmluvy o nájme nehnuteľnosti č. 2015/00109, uzatvorenej s prenajímateľom – REMESLO stav, s.r.o., IČO: 36 057 088, so sídlom Priemyselná 12, 965 01 Žiar nad Hronom, SR, zapísaným v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 8021/S (ďalej ako „Prenajímateľ“) užívateľom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom, a to stavby – Bytový dom (11 b.j.) so súp. č. 413, postavenej na pozemku parcela registra „C“ parcelné číslo 553/1 (ďalej ako „Bytový dom“). Vlastníctvo k popísanej nehnuteľnosti je zapísané na Liste vlastníctva č. 3104 vedenom pre katastrálne územie Kremnica, obec Kremnica, okres Žiar nad Hronom.
2. Nájomca týmto prehlasuje, že je oprávnený so súhlasom prenajímateľa prenechať byty, nachádzajúce sa v Bytovom dome súp. č. 413, do podnájmu tretím osobám.

Článok III. Predmet a účel podnájmu

1. Nájomca týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva podnájomcovi do podnájmu byt č. 2, nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží Bytového domu súp. č. 413, vo vchode č. 1 (ďalej ako „byt“ alebo „predmet podnájmu“) a podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi dohodnuté platby za podnájom a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Celková podlahová plocha bytu je 38,89m².
3. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a z príslušenstva, ktorým je kuchyňa, WC, sociálne zariadenie (kúpeľňa), chodba, šatník, komora na spoločných chodbách.
4. Podnájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia Bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s domovým poriadkom.
5. Podnájomca má právo využívať predmet podnájmu len za účelom bývania.
6. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť podnájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť podnájomcu“).
7. Podnájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť nájomcovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností podnájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm.d) Občianskeho zákonníka.
8. O odovzdaní a prevzatí bytu bude spísaná zápisnica, ktorej súčasťou je aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu podnájomcovi. Zápisnica o odovzdaní a prevzatí bytu tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok IV. Doba podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 1.5.2015 do doby nadobudnutia vlastníckeho práva k Bytovému domu súp. č. 413 nájomcom, s výnimkou prípadu uvedeného v odseku 2. tohto článku.
2. V prípade, ak sa nájomca nestane výlučným vlastníkom Bytového domu titulom Kúpnej zmluvy č. 01/2015 zo dňa 14.01.2015, ktorá bola uzatvorená v zmysle Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2013/02 zo dňa 07.10.2013, podnájom sa končí dňa 31.12.2017, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
3. V prípade, ak sa nájomca titulom Kúpnej zmluvy č. 01/2015 zo dňa 14.01.2015, ktorá bola uzatvorená v zmysle Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2013/02 zo dňa 07.10.2013, stane vlastníkom Bytového domu, podnájomca má právo na uzatvorenie zmluvy o nájme bytu za podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. O možnosti uzavretia zmluvy o nájme bytu bude nájomca informovať podnájomcu minimálne 3 (tri) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia podnájmu bytu. Podnájomca musí nájomcu o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu požiadať najmenej 60 dní pred ukončením podnájmu bytu a to dorúčením písomnej žiadosti na Mestský bytový podnik v Kremnici spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu, inak sa podnájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby. Podmienky v novej zmluve o nájme bytu môžu byť dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.
4. Rovnaké povinnosti uvedené v bode 3. tohto článku má podnájomca aj v prípade, ak má záujem o predĺženie zmluvy o podnájme. Za opakované uzatvorenie zmluvy o podnájme bytu sa považuje aj predĺženie doby podnájmu formou dodatku k pôvodnej zmluve.

Článok V.

Podnájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška platby za podnájom je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/2011 (ďalej len ako „Opatrenie MF SR č.01/R/2008“) a to na sumu vo výške 77,78€/mesačne.
2. Podnájomca je povinný okrem platby za podnájom uhrádzať nájomcovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto podnájomnej zmluvy.
3. Podnájomca je povinný uhrádzať platby za podnájom spolu so zálohovými platbami za plnenia mesačne, vždy do 20-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet nájomcu, vedený banke VÚB, a.s., pobočka Kremnica, číslo účtu: 8707422/0200, IBAN: SK82 0200 0000 0000 0870 7422, variabilný symbol 41300200.
4. Zálohové platby za plnenia sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Nájomca je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31.mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je podnájomca povinný uhradiť nájomcovi v lehote 30 (tridsať) dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný nájomca vrátiť vyúčtovaný preplatok podnájomcovi.
5. Ak podnájomca nezaplatí za podnájom, alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu do piatich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca je oprávnený jednostranne zmeniť výšku podnájomu alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo nájomcu na vykonanie zmeny.
7. Podnájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t.j. vo výške 466,68€, slovom štyristošesťdesiatšesť Eur 68/100 (ďalej len ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie nájomca na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.
8. Podnájomca uhradil nájomcovi zábezpeku vo výške 466,68€ dňa 09.03.2015
9. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého podnájomu, dohodnutých úhrad preddavkov za plnenia poskytovaných s užívaním bytu a na kompenzáciu náhrady za poškodenia spôsobené užívateľom bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je nájomca oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení podnájomu), v ktorý sa podnájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku nájomcu.
10. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania podnájomu klesne pod sumu uvedenú v odseku 7. tohto článku z dôvodu jej použitia nájomcom v súlade s odsekom 9. tohto článku, je podnájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy nájomcu do výšky uvedenej v odseku 7. tohto článku a to v lehote do 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
11. Porušenie povinnosti podnájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 9. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností podnájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
12. Po ukončení podnájomu bytu nájomca vráti podnájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote 30 (tridsiatich) dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle odseku 4. tohto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete podnájomu v zmysle odseku 6. článku VIII. tejto zmluvy.
13. Ustanovenia odseku 9. a 12. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby podnájomu.

Článok VI.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Podnájomca prehlasuje, že nájomca mu pred uzatvorením tejto zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom podnájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
3. Podnájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia Bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a podnájomcom výkon ich práv,
 - c) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
 - vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov a podnájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť v byte a v Bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu neskladovať žiadne veci.
 - d) vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže nájomca vykonať opravy a údržbu bytu na náklady podnájomcu,
 - e) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu náhradu,
 - f) bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má vykonať nájomca a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak podnájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá nájomcovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
 - g) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete podnájmu. V prípade, ak hrozí na predmete podnájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete podnájmu spôsobená, podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenia jeho následkov,
 - h) bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete podnájmu,
 - i) písomne oznámiť nájomcovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
4. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady. Nájomca sa nezaväzuje uhradiť podnájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby podnájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
5. Podnájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, správcovi, nájomcovi, vlastníkovi Bytového domu, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí podnájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení Bytového domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
6. Podnájomca nie je oprávnený dať byt do ďalšieho podnájmu inej osobe.

7. Podnájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.
8. Podnájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Podnájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku podnájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Podnájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností podnájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
9. Podnájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
10. Nájomca nezodpovedá za majetok podnájomcu nachádzajúci sa v predmete podnájmu. Podnájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu podnájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

Článok VII.

Zmena podnájmu na nájom

1. Zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva k Bytovému domu súp. č. 413 do katastra nehnuteľností v prospech Mesta Kremnica titulom Kúpnej zmluvy č. 01/2015 zo dňa 14.01.2015, ktorá bola uzatvorená v zmysle Zmluvy o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy č. 2013/02 zo dňa 07.10.2013, sa podnájomný vzťah, založený touto zmluvou zmení na nájomný vzťah, uzatvorený v zmysle §663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Za týmto účelom sa medzi užívateľom bytu a vlastníkom domu uzatvorí nájomná zmluva.

Článok VIII.

Skončenie podnájmu

1. Podnájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby podnájmu.
2. Podnájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej doby podnájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou nájomcu z dôvodov uvedených v § 711 ods.1 Občianskeho zákonníka,
 - c) písomnou výpoveďou podnájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. V deň skončenia podnájmu je podnájomca povinný protokolárne odovzdať nájomcovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Podnájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00€ (slovom: desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v odseku 4. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením, alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok nájomcu na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak podnájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady podnájomcu.
7. Podnájomca po ukončení podnájmu nemá právo na náhradný byt ani na inú bytovú náhradu.

3. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
4. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote...) sa zásielka považuje za doručenú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
5. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z.z.
6. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží nájomca a dve vyhotovenia podnájomca.
8. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

V Kremnici, dňa: 20.4.2015



NÁJOMCA:

Mesto Kremnica, Štefánikovo nám. 1/1, zastúpený: Ing. Mgr. Alexander Ferenčík, primátor mesta

V Kremnici, dňa: 20.4.2015

PODNÁJOMCA:

Mgr. Matúš Bíreš, Julia Horvátha 904/38, 967 01 Kremnica