

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

uzavretá podľa ust. §685 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s VZN č. 8/2023 Obce Zbehy medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **OBEC Zbehy**
Zastúpená starostom obce Ing. Adamom Žákovičom
IČO: 00308668
bankové spojenie: Prima banka, a.s
číslo účtu: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001,

Podnájomca: Meno a priezvisko: Jaroslav Greguš
Dátum narodenia:
Bydlisko:

Článok I.

Preambula

1. Prenajímateľ prenajíma nájomné byty v bytovom dome súp. č. 910 na základe nájomnej zmluvy č. 25/2024 uzatvorenej dňa 13.2.2024 medzi Obcou Zbehy a vlastníkom nehnuteľnosti - bytového domu, firmou IC HOLDING s.r.o.. Zmluva je zverejnená na web stránke obce Zbehy, pričom každý podnájomca je povinný sa s jej ustanoveniami oboznámiť. Nároky vyplývajúce z podnájomnej zmluvy sa uplatňujú len po dobu platnosti a účinnosti vyššie špecifikovanej nájomnej zmluvy. Nehnuteľnosť – bytový dom, je evidovaná na vyššie uvedeného vlastníka na LV č. 3873, je označená súpisným číslom 910 a nachádza sa na parc. č. 230/10 v kat. území Zbehy. Parcela č. 230/10 evidovaná na LV č. 277 je výlučným vlastníctvom prenajímateľa. Prenajímateľ v súlade s vyššie uvedenou nájomnou zmluvou prenajíma tiež technickú vybavenosť, spoločné časti a spoločné zariadenia vyššie uvedeného bytového domu.

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva podnájomcovi do užívania ako predmet podnájmu:
byť č.B4 nachádzajúceho sa na 2.podlaží bytového domu č. 910.
Podlahová plocha bytu 56,33 m².
Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **19.02.2024 do doby skončenia účinnosti vyššie špecifikovanej nájomnej zmluvy.**
Byt pozostáva z miestností: chodba, sklad, kúpeľňa + WC, obývací izba s kuchyňou, balkón, izba.
2. Podlahová plocha jednotlivých miestností je nasledovná:
chodba 5,13 m²
sklad 1,72 m²
kúpeľňa + WC 4,72 m²
obývací izba s kuchyňou 24,37 m²
balkón 3,07 m²
izba 17,32 m²
3. Byt tvoriaci predmet podnájmu podľa tejto zmluvy je interiérový vybavený:
Kuchyňa – digestor, sporák s rúrou, kuchynská linka.

4. Podnájomca je oprávnený byt a spoločné časti bytového domu užívať výlučne na svoje bývanie a bývanie členov svojej domácnosti.

Článok III.

Správa bytového domu

1. Správu bytového domu, v ktorom sa nachádza prenajatý byt, vykonáva Obec Zbehy, sídlo Obecný úrad č. 69, 951 42 Zbehy, IČO 00308668, štatutárny zástupca: Ing. Adam Žakovič, bankové spojenie: SK 32 5600 0000 0009 6677 3001

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenie spojené s užívaním bytu

1. Dňom uzavretia zmluvy o podnájme vzniká podnájomcovi povinnosť platiť nájomné za byt a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Výška nájomného za predmetný byt je schválená obecným zastupiteľstvom a to **326 €** mesačne. **Nájomné je splatné vždy mesiac dopredu a to k 25. dňu predchádzajúceho kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa č. účtu SK 32 5600 0000 0009 667 3001.**
3. V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Výšku mesačných záloh na služby s nájomom spojené má prenajímateľ právo zvýšiť, ak je pre to dôvod vyplývajúci zo zmeny danej osobitným predpisom, z dôvodu rozhodnutia cenových orgánov alebo pri preukázateľne nepostačujúcej výške príjmu od podnájomcu na zabezpečenie zákonných povinností potrebných na dodržanie starostlivosti o vyššie uvedenú nehnuteľnosť. Zmenu musí prenajímateľ oznámiť podnájomcovi najmenej 60 dní vopred.
4. Neuhradenie nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu za viac ako 2 mesiace je dôvodom na vypovedanie nájmu. Ak podnájomca bytu nezaplatí nájomné a úhrady spojené s užívaním bytu, aj napriek výzve s dohodnutou náhradnou lehotou, prípadne s uzatvoreným splátkovým kalendárom na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie podnájomného vzťahu výpoveďou bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady. **Výpovedná doba je trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po dni doručenia.
5. Podnájomca uplynutím nájomnej doby nájmu je povinný byt vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu, ak byt neodovzdá je povinný uhradiť všetky náklady spojené s užívaním bytu s jeho vypratáním a zaplatiť za každý deň neoprávneného užívania bytu zmluvnú pokutu vo výške 50 eur.
6. Prenajímateľ a podnájomca sa dohodli, že podnájomca pri podpise tejto zmluvy zloží Finančnú zábezpeku vo výške 6 mesačného nájomného t.j. **1956 €** a to na č.ú. **SK 23 5600 0000 0009 6677 8013**, v.s.: 91024, ktorú bude prenajímateľ viesť na osobitnom účte a jej použitie sa bude vykonávať v súlade s príslušnými VZN.
7. Okrem nájomného je podnájomca povinný prenajímateľovi platiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a to:
 - a) za elektrickú energiu použitú v bytoch a spoločných priestoroch zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne. Po sfunkčnení individuálnych prípojok ku každému bytu sa vyššie uvedené ustanovenie zmluvy uplatní len vo vzťahu k spoločným priestorom. Zmena fakturácie sa uplatní medzi podnájomcom a prenajímateľom na základe uzatvorenej zmluvy medzi podnájomcami a dodávateľom elektrickej energie na individuálnu dodávku elektrickej energie dňom účinnosti tejto zmluvy.
 - b) vodné – zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne;
 - c) vývoz tekutého odpadu – zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne;
 - d) spotrebu tepla - zálohovo raz mesačne, so zúčtovaním skutočnej spotreby príslušného roka raz ročne;

- e) podnájomca je povinný uhradiť nedoplatok zistený pri vyúčtovaní záloh a skutočných nákladov v termíne splatnosti vyúčtovacej faktúry;
- f) výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním nájmu má prenajímateľ právo zmeniť, ak je preto dôvod vyplývajúci zo zmeny skutočností, rozhodujúcich pre určenie výšky úhrad spojených s užívaním bytu a spoločných priestorov;
- g) zmenu výšky úhrad je prenajímateľ oprávnený realizovať od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po skutočnosti, ktorá dáva prenajímateľovi právo tieto zmeny vykonať;
- h) náklady spojené s revíziami plynových a elektrických zariadení budú hradené z plnenia poskytnutého podnájomcom;
- i) poplatok za likvidáciu odpadu si hradí každý podnájomca individuálne, mimo plnení dotknutých touto zmluvou, na základe rozhodnutia vydaného obcou.

Článok V.

Povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je povinný uhradiť finančnú zábezpeku pre zabezpečenie splácania nájomného a úhrad za prípadné poškodenie bytu vo výške 6 mesačných splátok nájomného najneskôr v deň podpísania podnájomnej zmluvy.
2. Podnájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania služieb s nájmom spojených viazucich sa k predmetnému bytu do 21 dní od vyhotovenia vyúčtovania.
3. Finančnú zábezpeku zúčtuje a vyplatí obec podnájomcovi po skončení podnájmu najneskoršie do 30 dní od ukončenia nájmu. V prípade, že z finančnej zábezpeky bude nutné odrátať úhradu za poškodenie spoločných priestorov, spoločných zariadení bytového domu alebo úhradu za opravy a práce poškodeného bytu a zariadenia, bude finančná zábezpeka podnájomcovi vrátená najneskoršie do 30 dní od obdržania faktúry za vyššie uvedené opravy.
4. Podnájomca je povinný pri ukončení nájmu nahlásiť prenajímateľovi adresu a číslo účtu na poukázanie finančnej zábezpeky.
5. Podnájomca nemôže uzatvárať s tretími osobami žiadne zmluvy týkajúce sa predmetného bytu, podnájomca nesmie dať byt, ani spoločné priestory do podnájmu inej osobe.
6. Akékoľvek stavebné úpravy, opravy alebo drobné zásahy do bytu a jeho vybavenia je podnájomca oprávnený urobiť len s predchádzajúcim písomným súhlasom správcu.
7. Podnájomca je povinný umožniť vstup do bytu zamestnancom ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
8. Podnájomca je povinný do 30 dní odo dňa podpisu podnájomnej zmluvy nahlásiť osoby bývajúce v predmetnom byte na trvalý pobyt.
9. Podnájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným podnájomcom výkon ich práv.
10. Podnájomca je povinný uhradiť v plnej výške náklady na odstránenie porúch a škôd, ktoré v byte, ktorý je predmetom podnájmu, v inom byte alebo na spoločných častiach domu spôsobil alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú.
11. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv v byte, ktoré nie sú opravami definovanými v Prílohe č. 1 Nariadenia vlády č. 87/1995, inak zodpovedá za škodu, ktorá týmto vznikla.

Článok VI.

Závěrečné ustanovenia

1. Bližšie povinnosti zmluvných strán určuje Všeobecne záväzné nariadenie Obce Zbehy „O podmienkach pridelovania nájomných bytov a správy bytových domov obstaraných s použitím verejných prostriedkov na účely podpory sociálneho bývania“ (ďalej len VZN), ktoré Vám je k dispozícii v písomnej forme na Obecnom úrade v Zbechoch a v elektronickej forme na webovej stránke: www.zbehy.sk.
2. Podnájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme nájomného bytu pri dodržaní podmienok uvedených vo VZN. Je povinnosťou podnájomcu požiadať prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy minimálne 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
3. Podnájomca sa zaväzuje v prípade skončenia podnájmu odovzdať predmetný byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie. V prípade, že na byte alebo na spoločných priestoroch spôsobí podnájomca alebo osoby s ním žijúce akúkoľvek škodu, je povinný nahradiť škodu prenajímateľovi v plnej výške.
4. Pred uzavretím podnájomnej zmluvy je prenajímateľ povinný umožniť budúcemu podnájomcovi prehliadku nájomného bytu.
5. Podnájom končí uplynutím dohodnutej doby, ak nebol schválený opakovaný podnájom alebo písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou.
6. Prenajímateľ môže jednostranne vypovedať podnájomnú zmluvu a to z dôvodov uvedených v príslušnom VZN obce.
7. Prenajímateľ nie je povinný uhradiť podnájomcovi pri skončení nájmu náklady na stavebné úpravy, ktoré podnájomca v byte vykonal.
8. Podnájomca nemá v prípade ukončenia podnájmu nárok na náhradný byt ani žiadne iné ubytovanie.
9. Podnájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia podnájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu.
10. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako to špecifikuje Príloha Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. si hradí podnájomca z vlastných zdrojov podľa § 687 Občianskeho zákonníka.
11. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list.
12. Účastníci zmluvy prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a keďže znenie tejto zmluvy je v súlade s prejavom ich vôle, obsahu zmluvy porozumeli a na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.
13. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť od 19.2.2024.
14. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom si ponecháva každá zmluvná strana.

V Zbechoch dňa ...14.2.2024.....

Podpis prenajímateľa:
Ing. Adam Žákovič, starosta obce v.r.

Podpis podnájomcu:
Jaroslav Greguš v.r.