

Zmluva o podnájme bytových priestorov

uzavretá v súlade s § 685 a nasl. a § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I.

Zmluvné strany

1.1 Obec Baloň

so sídlom: Obecný úrad, Baloň 22,
IČO: 00305278,
DIČ: 2021002060
bankové spojenie: VÚB banka, a.s.,
IBAN: SK52 0200 0000 0009 1752 8122,
WIFT: SUBASKBX
štatutárny orgán: Frigyes Matus – starosta.
ďalej ako „podnájomca 1“ v príslušnom gramatickom
tvare
a

1.2 Hajnalka Bíróová

bytom Dunajská Streda, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ďalej ako „podnájomca 2 alebo podnájomník 2“
v príslušnom gramatickom tvare

uzavreli dnešného dňa na základe uznesenia obecného zastupiteľstva Obce Baloň zo dňa 08. 08. 2017 Zmluvu
o podnájme bytových priestorov:

Článok II.

Predmet zmluvy

2.1 Podnájomca je podnájomcom bytového priestoru (vyplývajúceho zo Zmluvy o podnájme bytov zo dňa 06. 09. 2017 medzi BALA rent, s.r.o. a Obcou Baloň) nachádzajúceho sa na:

LV: 1067, vedený Okresným úradom Dunajská Streda, Katastrálny odbor, okres: Dunajská Streda, obec Baloň, katastrálne územie: Baloň,

Stavby

Súpisné číslo: 59, na parcele č.: 3057/ 20, 9 DOM.

Byt č. 2, 1.p. v celkovej výmere 43,85 m².

ďalej len „predmet podnájmu“, alebo „predmet zmluvy“.

- 2.2 Predmet zmluvy pozostáva z 2 izieb s obytnou plochou 29,36 m² a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsieni a kúpeľne. Celková podlahová plocha bytu je 43,85 m². Prenajímateľ sa zaväzuje, že v deň podpísania tejto zmluvy vykoná inventarizáciu všetkého hnuťelného majetku nachádzajúceho sa v priestoroch predmetu nájmu ako aj stavu elektriny, vody a plynu. Predmetná inventarizácia sa vystaví najneskôr k dátumu podpísania tejto zmluvy. Zároveň sa v deň podpísania zmluvy a odovzdania predmetu podnájmu vyhotoví odovzdávací protokol.
- 2.3 Vybavenie bytu tvorí: 1 ks sprcha, 1 ks umývadlo, 1 ks WC, 3 ks miešacia batéria, 1 ks kuchynská linka, 1 ks samostatne stojaci elektrický sporák, 1 ks digestor, 1 ks rekuperátor, 1 ks tepelné čerpadlo s rekuperátorom, 1 ks vodomer, 1 ks merač tepla, 4 ks vykurovacie telesá s termostatickými hlaviciami, 1 ks bytový el. rozvádzač, 7 ks svietidlá.

Článok III.**Účel podnájmu**

- 3.1 Nájomcovia sú fyzickými osobami, ktoré budú predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 2.1 využívať len na bývanie, v žiadnom prípade nie na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Podnájomca 2 a osoby, ktoré žijú s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo popri predmete nájmu užívať aj spoločné priestory a zariadenie bytového domu. Zároveň majú právo požívať plnenia, ktoré sa v súvislosti užívaním predmetu zmluvy poskytujú.
- 3.2 Podnájomca 1 touto zmluvou prenecháva za odplatu Podnájomcovi 2 nehnuteľnosti špecifikované v čl. II., bod. 2.1 tejto zmluvy za nájomné uvedené v čl. V. tejto zmluvy.
- 3.3 Predmet podnájmu sa Podnájomcovi 2 odovzdáva do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie, ide o podnájom novej bytovej jednotky.
- 3.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca 2 nie je oprávnený počas doby trvania tejto zmluvy uzatvoriť žiadnu podnájomnú zmluvu s treťou osobou ani previesť vlastnícke právo predmetu nájmu na nájomcu.
- 3.5 Evidenčnom liste, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy musí byť uvedený zoznam, počet ľudí žijúcich s Podnájomcom 2 v predmete nájmu. V prípade, že dôjde k zvýšeniu, alebo zníženiu počtu osôb žijúcich s nájomcom v predmete nájmu, má Podnájomca 2 povinnosť o tejto skutočnosti do 30 dní písomne informovať prenajímateľa. Relevantnými dokladmi podľa vyššie uvedeného sú: osvedčený doklad/rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtný list.

Článok IV.**Doba podnájmu**

- 4.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že podnájom je dohodnutý na dobu určitú a to s účinnosťou od 15.09.2017 do 31.08.2018.

Článok V.**Nájomné a spôsob jeho platenia**

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného podnájomného je 2 273,64 Eur (slovom dvetisícdeväťdesiatšesť eur a šesťdesiatštyri centov), čo teda činí výšku mesačného nájmu na 189,47 Eur (slovom jednoosťdesiatdeväť eur a štyridsaťsedem centov), počnúc 01.10.2017, pričom prvým rokom nájmu je obdobie od 15.09.2017 do 31.08.2018. V tejto cene nie sú zahrnuté náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (voda, plyn, energia spoločných priestorov). Dodávku elektrickej energie si musí Podnájomca 2 zabezpečiť na svoje vlastné náklady. V prípade, že tak neurobí do 30 dní od uzavretia tejto zmluvy bude dôvod na okamžité odstúpenie od zmluvy zo strany Podnájomcu 1. Na mesiac september 2017 sa platí alikvotná časť z mesačnej sumy nájmu.
- 5.2 Podnájomník sa zaväzuje platiť zálohy za spotrebu energií vo výške 42,62 Eur/mesiac (slovom: štyridsaťdva eur a šesťdesiatdva centov/mesiac).
- 5.3 Zálohové platby za spotrebu energií budú podnájomníkovi 2 Podnájomcom 1 vyúčtované raz ročne, prípadne častejšie – podľa vlastnej úvahy Podnájomcu 1 - na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov, a to spravidla 1 (slovom: jeden) mesiac po obdržaní vyúčtovacej faktúry od dodávateľa médií. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne, najneskôr však do 7 dní odo dňa obdržania preplatku od dodávateľa médií, vrátený Podnájomníkovi 1 na účet č. SK52 0200 0000 0009 1752 8122. Prípadný nedoplatok na energiách bude Podnájomníkom 2 bezodkladne uhradený Podnájomníkovi, najneskôr však do 7 dní po doručení vyúčtovania za predchádzajúci rok, resp. predchádzajúce/relevantné zúčtovacie obdobie.
- 5.4 Úhrada za predmet nájmu a za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu sa bude realizovať bez vystavovania a zasielania faktúr buď bankovým prevodom na účet Podnájomcu 1 uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom variabilným symbolom bude rodné číslo Podnájomcu 2, alebo v hotovosti do pokladne obce a to každý mesiac vopred, najneskôr do 20-teho dňa príslušného mesiaca.
- 5.5 Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu podpísania tejto zmluvy Podnájomca 2 zložil k rukám Podnájomcu 1 finančnú čiastku vo výške 1.050,- Eur (slovom jedentisícpäťdesiat Eur) ako finančnú zábezpeku. Táto finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia nájomného ako aj služieb súvisiacich s užívaním predmetu podnájmu (jeho príslušenstva – poplatkov z omeškania), a nepoškodzovania predmetu podnájmu ako ani príslušenstva, spoločných častí a zariadení bytového domu.
- 5.6 Podnájomca 2 je povinný túto finančnú zábezpeku udržiavať v plnej výške počas celej doby platnosti tejto zmluvy, v prípade, že dôjde k čerpaniu podľa čl. 5.3, musí Podnájomca 2 do 15 dní od čerpania doplniť túto zábezpeku do plnej výšky, t.j. 1.050,- Eur (slovom jedentisícpäťdesiat Eur). Zábezpeka, resp. jej zostatok sa po riadnom ukončení podnájomného vzťahu a vyrovnaní všetkých záväzkov Podnájomcu 2 voči Podnájomcovi 1 vracia Podnájomcovi 2.

5.7 Podnájomca 1 je oprávnený jednostranným prepisom-rozhodnutím zmeniť výšku nájomného.

Článok VI. Práva a povinnosti

6.1 Podnájomca 1 odovzdá predmet nájmu Podnájomcovi 2 v stave akom stojí a leží.

6.2 Práva a povinnosti Podnájomcu 1 :

- a) Podnájomca 1 je povinný odovzdať Podnájomcovi 2 predmet podnájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, prázdny a bez osôb oprávnených zdržovať sa v predmete zmluvy, najneskôr dňa 01.09.2017. O odovzdaní predmetu zmluvy sa vyhotoví písomný protokol podpísaný oboma zmluvnými stranami, obsahujúci opis stavu predmetu zmluvy, vrátane prípadných závad a termínu ich odstránenia nájomcom a stavu energií. Prenajímateľ je povinný počas trvania nájmu zabezpečiť nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu a umožniť mu do neho nepretržitý prístup (t.j. 24 hodín každý deň),
- b) Podnájomca 2 je povinný udržiavať predmet zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a na vlastné náklady zabezpečovať jeho opravy a údržbu vrátane drobných opráv a bežnej údržby (pokiaľ náklady v jednotlivom prípade nepresiahnu 30,- €).
- d) Podnájomca 1 je oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy len po predchádzajúcej dohode s Podnájomcom 2. V prípade ohrozenia života, zdravia alebo majetku je prenájomca oprávnený vstúpiť do predmetu zmluvy na nevyhnutne potrebný čas aj bez dohody s nájomcom, je však povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi,
- e) Podnájomca 1 je povinný písomne informovať nájomcu o plánovaných stavebných resp. iných prácach, ktoré môžu ovplyvniť užívanie predmetu zmluvy, a to aspoň tri 3 týždne pred ich plánovaným začatím,

6.3 Podnájomca 1 nezodpovedá za stratu, zničenie, alebo poškodenie hnutelných vecí, ktoré patria nájomcovi a ktoré boli umiestnené, alebo ponechané v predmete nájmu.

6.4 Práva a povinnosti Podnájomcu 2 :

- a) Podnájomca 2 je povinný užívať predmet zmluvy v súlade s dohodnutým účelom nájmu tak, aby nedochádzalo k jeho poškodzovaniu a neprimeranému opotrebovaniu. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť všetky škody na predmete zmluvy, ktoré vznikli jeho zavinením, alebo zavinením osôb, ktoré sa s jeho vedomím zdržovali v predmete zmluvy,
- b) Podnájomca 2 je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi potrebu opráv a údržby predmetu nájmu, ktoré má zabezpečiť nájomca, a umožniť mu vykonanie všetkých potrebných prác. Pokiaľ prenájomca v primeranej lehote po oznámení potrebné práce nevykoná, nájomca je oprávnený ich vykonať sám alebo zabezpečiť ich vykonanie na náklady prenájomcu,
- c) pokiaľ v dôsledku vzniknutých závad bude užívanie predmetu zmluvy zo strany prenájomcu alebo Podnájomca 1, resp. Podnájomcu vylúčené, Podnájomca 2 nie je povinný platiť nájomné a to za každý deň od oznámenia potreby opráv alebo údržby až do vykonania potrebných prác. Pokiaľ uvedená nemožnosť užívať predmet zmluvy bude viac ako 15 dní, považuje sa uvedené za hrubé porušenie povinnosti Podnájomca 1, resp. Prenajímateľa,
- d) Podnájomca 2 nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy alebo iné zmeny na predmete zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu, akékoľvek iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu. Náklady súvisiace so zmenou predmetu nájmu znáša Podnájomca 2 v plnej výške bez možnosti nárokovať si ich od prenájomcu, a to ani po ukončení nájmu.
- e) Podnájomca 2 nie je oprávnený prenechať predmet zmluvy alebo jeho časť do užívania ďalšej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu,
- f) interiérové úpravy predmetu zmluvy, ktoré nevyžadujú stavebné povolenia alebo ohlasovaciu povinnosť v zmysle platných zákonov je Podnájomca 2 oprávnený vykonať sám a na vlastné náklady. O týchto úpravách je povinný Podnájomca 2 prenájomcu vopred informovať,
- g) Podnájomca 2 je povinný dodržiavať všeobecné a všetky v predmete zmluvy platné bezpečnostné, protipožiarne a majetkové predpisy,
- h) Podnájomca 2 je povinný po skončení trvania zmluvy odovzdať predmet zmluvy nájomcovi čistý, uprataný a v pôvodnom stave, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, odovzdať všetky kľúče, ktoré mal k dispozícii a podpísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu Podnájomcovi 1, resp. doklad potvrdzujúci inventarizáciu s dátumom totožným s dátumom ukončenia samotnej zmluvy o nájme bytových priestorov.

Článok VII.**Ukončenie nájmu**

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť písomnou dohodou zmluvných strán.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu možno ukončiť aj písomnou výpoveďou ako zo strany Podnájomcu 1, tak zo strany Podnájomcu 2 a to s 3 mesačnou výpovednou lehotou. Výpoveď musí byť písomná, riadne druhej strane doručená. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po dni v ktorom bola druhej strane doručená. V prípade, že niektorá zo zmluvných strán neprevezme výpoveď/ doporučenú zásielku, výpovedná lehota začne plynúť dňom vrátenia poštovej zásielky ako nedoručiteľnej. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodmi na výpoveď sú zákonné dôvody podľa ustanovenia §711 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
- 7.3 Za porušenie povinností vyplývajúcich z predmetu zmluvy, ktoré majú za následok výpoveď z podnájmu predmetu zmluvy v nadväznosti na § 711 ods. 1 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník sa považujú nasledovné skutočnosti:
- a) podnájomca 1 potrebuje byť pre seba,
 - b) podnájomca 2 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, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, hlavne ale nedodríava všeobecne záväzné nariadenia Obce Baloň a na ich nedodríavanie už bol už raz písomne upozornený,
 - c) podnájomca 2 hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) podnájomca 2 prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia, alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - f) podnájomca 2 využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
 - g) porušenie zákazu fajčiť v spoločných priestoroch obytného domu a na toto porušenie bol už raz Podnájomca 2 písomne aj upozornený.
- 7.4 Podnájomca 1 má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy iba v prípade akéhokoľvek ukončenia Zmluvy o podnájme bytov zo dňa 31. 08. 2017 medzi BALA rent, s.r.o. a Obcou Baloň.
- 7.5 Podnájomca 1 môže odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak Podnájomca 2 poruší svoju povinnosť uvedenú v čl. V. ods. 5.1 (posledná veta), ods. 5.3 a 5.4 tejto zmluvy, ak napriek písomnému upozorneniu v lehote nie kratšej ako 15 dní odo dňa jeho doručenia nezaplatí, alebo nedoplní finančnú zábezpeku. Odstúpením sa zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia Podnájomcovi 2.
- 7.6 Podnájomca 1 môže od zmluvy odstúpiť ak Podnájomca 2 napriek písomnej výstrahe užíva predmet zmluvy, alebo jeho príslušenstvo, spoločné časti zariadenia bytového domu, alebo ak trpí užívanie vecu takým spôsobom, že Podnájomcovi 1 vzniká škoda, alebo mu hrozí značná škoda.
- 7.7 Ak Podnájomca 2 riadne a včas nevyprave byt a protokolárne ho neodovzdá Podnájomcovi 1, je povinný zaplatiť Podnájomcovi 1 zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške 10,- Eur. Právo Podnájomcu 1 na vydanie bezdôvodného obohatenia, alebo na náhradu škody tým nie je dotknutá.

Článok VIII.**Doručovanie písomností**

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomná zásielka sa považuje za doručenie, ak ju adresát prevzal, ale tiež v prípade, ak ju neprevzal, hoci bola zaslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve, resp. na inú poslednú známu adresu, ktorú druhá zmluvná strana písomne oznámila odosielateľovi ako novú kontaktnú adresu. V prípade neprevzatia zásielky adresátom sa táto považuje za doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva sa vyhotovuje vo 2 rovnopisoch, z ktorých jeden je Podnájomcu 1 a jeden pre Podnájomcu 2.
- 9.2 Podnájomca 2 čestne prehlasuje, že sa so stavom predmetu oboznámil, okrem iného aj obhliadkou na mieste predmetu nájmu, že predmet nájmu pozná a to vrátane jeho vlastností a že predmet nájmu v tomto stave aj preberá.
- 9.3 Zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť zase dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovej stránke Podnájomcu 1.
- 9.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpisujú.
- 9.5 Podnájomca 2 berie na vedomie, že v prípade zániku podnájomného pomeru nemá nárok na bytovú náhradu. Ďalej berie na vedomie, že ak neučiní zádosť svojej povinnosti vypratať byt, táto povinnosť bude vynútená exekútorom. Trovy exekúcie znáša Podnájomca 2.
- 9.6 Podnájomca 2 čestne prehlasuje, že sa pri podpísaní tejto zmluvy oboznámil s VZN Obce Baloň č. č. 2/2017 o niektorých podmienkach držania psov na území obce Baloň zo dňa 07.04.2017 a bez výhrad s ním súhlasí.
- 9.7 V prípade, že sa preukáže, niektoré ustanovenia tejto zmluvy sú neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť nemá za následok absolútnu neplatnosť celej zmluvy ako takej. V takom prípade majú zmluvné strany bez zbytočných prieťahov povinnosť nahradiť takého ustanovenia novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný uzavretím zmluvy.

V Baloňi, dňa 06. 09. 2017

V Baloňi, dňa 06. 09. 2017

Podnájomca1:

Frigyes Matus -- starosta obce Baloň

Podnájomca2:

