

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:	Moyzesova 6, Poprad 058 01
Doručovania adresa:	Moyzesova 6, Poprad 058 01
Dátum narodenia:	23.05.1997
Rodné číslo:	970523/7575
Číslo OP:	MN899993
E-mail:	brano.polovka@gmail.com
Tel. č.:	0918 440 672
Číslo účtu:	SK58 1100 0000 0029 3310 9904

(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. Ing. Annou Bačíkovou 30.12.1986, trvale bytom Široká 10488/23, 831 07 Bratislava a Zdenkom Bačíkom, nar. 05.09.1984, trvale bytom Široká 10488/23, 831 07 Bratislava (ďalej ako „prenajímateľ“) uzatvorenej dňa 31.10.2023 oprávnený prenechať do podnájmu nehnuteľnosť a to:
 - 3–izbový byt číslo 6 ktorý sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. 23, na ulici Široká v Bratislave. Nehnuteľnosť je evidovaná v katastri nehnuteľností Okresným úradom Bratislava III, na liste vlastníctva LV 4535, obec BA -m.č. Vajnory, okres: Bratislava III, k.ú. Vajnory,
 - priestor na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 888/48805

(ďalej len „byt alebo „predmet podnájmu“)

2. Prenajímateľ Anna Bačíková a Zdenko Bačík, ako bezpodieloví spoluvlastníci predmetu podnájmu na základe nájomnej zmluvy zo dňa 31.10.2023 udelili 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 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, chodba, komora, pivničná kobka, loggia.
2. Celková výmera bytu a jeho príslušenstva bez loggie je 88 m² z toho podlahová plocha bytu je 84 m², pivnica 4 m².
3. 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 01.11.2023 do 31.08.2024**. Po uplynutí dohodnutej doby podnájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení.

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: 200 € (slovom: dvesto 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: 200 EUR (dvesto 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 vypratal 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že podnájomca v byte a v spoločných častiach patriacich k bytu dodržiava zákaz fajčenia.
9. Podnájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa o skutočnosti, že v byte chová zviera a prenajímateľ musí nájomcovi na chov zvieráťa v byte udeliť súhlas.

Práva a povinnosti nájomcu

10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu podnájmu.
11. 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.
12. 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 podnájmu.

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,
 - f. došlo k ukončeniu pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru podnájomcu.

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 doručenu 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 31.10.2023, 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 31.10.2023

V Bratislave dňa 31.10.2023

.....
Ing. Michal Vlček, konateľ
nájomca

.....
Podnájomca

V Bratislave dňa 31.10.2023

.....
Marek Grebeči, konateľ
nájomca

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

Protokol o odovzdaní nehnuteľnosti

Adresa nehnuteľnosti: byt číslo 6, 2. poschodie, Široká 23, 831 07 Bratislava

Odobzdvajúci/ nájomca :

Názov: Vajnorská podporná spoločnosť, spol. s.r.o.
Sídlo: Pod lipami 2, 831 07 Bratislava
IČO: 36 772 054
(ďalej ako „nájomca“)

Preberajúci/podnájomca :

(ďalej ako „podnájomca“)

Meno a priezvisko: Branislav Polovka
Trvalé bytom: Moyzesova 6, Poprad 058 01
Doručovania adresa: Moyzesova 6, Poprad 058 01
Dátum narodenia: 23.05.1997
Rodné číslo: 970523/7575

Odobzdvajúci a preberajúci svojim podpisom potvrdzujú, že vyššie uvedená nehnuteľnosť bola riadne odovzdaná v stave zodpovedajúcom Zmluve o podnájme bytu uzatvorenej medzi nájomcom a podnájomcom dňa 31.10.2023 a zároveň bolo zistené a odovzdané nasledovné:

Kľúče:

Vchodové dvere do bytového domu: 2 ks
Vstupné dvere do bytu: 3 ks
Pivnica: 1 ks
Poštová schránka: 1 ks

Merače teplej úžitkovej vody:

Stav merača: 101 m³

Merače studenej vody:

Stav merača: 260

Merače elektriny:

Stav merača: 10320 kWh

Stav merača plynu:

Stav merača: Bytový dom má ústredné kúrenie, spotreba je známa až pri vyúčtovaní za predchádzajúci rok. Spotreba sa rozdeľuje na základnú zložku na byt (nezohľadňuje spotrebu bytu), a spotrebnú zložku (zohľadňuje spotrebu bytu).

Za rok 2022 bolo vyúčtované ÚK nasledovne:

- základná zložka 60 EUR,
- spotrebná zložka (1952 kiu/0,0715 EUR) v sume spolu 139,53 EUR.

Stav k dátumu odovzdania bytu nie je známy.

Zariadenie / vybavenie nehnuteľnosti:

Kuchyňa:

- kuchynská linka
- umývačka riadu
- elektro-indukčná varná doska
- elektrická rúra
- kombinovaná chladnička s mrazničkou
- mikrovlnná rúra
- stôl
- stoličky (4 ks kuchynská stolička, 1 ks detská drevená stolička)
- komoda
- gaučová súprava (3+2+taburetky)
- záclona, závesy

Chodba:

- vstavaná skriňa
- zrkadlo

Šatník:

- vstavaný súbor úložných políc

Spálňa:

- manželská posteľ

- zástena za manželskou posteľou
- regál na knihy
- polica
- záclona, závesy

Detská izba:

- vstavaný nábytok
- rozkladacia posteľ
- polica na knihy (domček)
- odkladacia polica nad posteľ
- záclona, závesy

Kúpeľňa:

- vaňa
- dvojité umývadlo
- polica pod umývadlo
- zrkadlo
- automatická práčka

WC:

- WC s doskou

Loggia:

- dvojitá lavica
- vstavaný sušiac

V Bratislave dňa 31.10.2023

.....
podpis odovzdávajúceho

.....
podpis preberajúceho