

ZMLUVA O PODNÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI

uzatvorená podľa Občianskeho zákonníka
medzi zmluvnými stranami

NÁJOMCA: **Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o.**, so sídlom 019 01 Ilava, Štúrova 3,
zastúpená riaditeľom Ing. Jurajom Beďatšom
registrovaná Okresným úradom Trenčín, pod č. OVVS/NO-15/2002
IČO: 36 119 385

a

PODNÁJOMNÍK: Sergii Kovach, bytom: Olega Koshovogo ,
Zakarpatská oblasť, Ukrajina
číslo pasu:

I. Predmet podnájmu

1. Spoločnosť HERMES GROUP, s.r.o. je vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Ilava zapísanej na Okresnom úrade v Ilave, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 3357, a to: slobodáreň súp. č. 386 – postavená na pozemku parc. č. KN-C 726/9 na ul. Štúrova, ktorá prenajala nájomcovi obytnú miestnosť č. 7, nachádzajúcu sa na 2. NP budovy súp. č. 386. Predmetná obytná miestnosť tvorí 1/31-inu budovy a je predmetom tohto podnájmu.
2. Popis predmetu podnájmu: 1 obytná miestnosť a príslušenstvo. Príslušenstvom je **kuchyňa** – kuchynská linka, elektrický varný panel, elektrická rúra, drez, páková batéria, **predsieň**, **kúpeľňa** – sprchovací kút, páková batéria 2 ks, umývadlo, WC, *svietidlá v každej miestnosti a vnútorné žalúzie na všetkých oknách*. K obytnej miestnosti je pridelená 1 *poštová schránka* v spoločných priestoroch.
3. Celková výmera podlahovej plochy obytnej miestnosti je 35,93 m².
4. Súčasťou obytnej miestnosti je vnútorné vybavenie, a to: *vodovodné, teplotné, elektrické, telefónne prípojky*, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie, *d'alej zvonček, domáci telefón, a rozvod na televízny kábel*.

II. Doba podnájmu

Podnájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy vzniká dňom podpisu tejto zmluvy a uzatvára sa od 14. 03. 2017 na dobu neurčitú s možnosťou vypovedania tejto zmluvy písomnou formou.

III. Výška podnájomného

1. Podnájomník sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu podnájmu úhradu v dohodnutej výške **250,00 €** (slovom dvesto päťdesiat EUR) mesačne.
2. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v cene mesačného podnájomného 250,00 € je zahrnuté: podnájom, kúrenie, vodné, stočné, elektrická energia, d'alej poplatky spojené s užívaním spoločných nebytových priestorov, a to: elektrická energia, poistenie budovy, upratovanie budovy + náklady spojené s užívaním budovy.
3. Podnájomník sa zaväzuje, že nespôsobí odpojenie plynu a elektriny, v opačnom prípade znáša náklady súvisiace s ich opätovným zapojením a zodpovedá za škody tým spôsobené.
4. Nájomca si vyhradzuje právo uplatniť zmenu výšky úhrady za podnájom v závislosti na vývoji nájomného v SR a v závislosti na zmene podmienok kvality bývania. Ak počas doby trvania podnájomného vzťahu dosiahne kumulovaný index rastu cien 10 – v dôsledku inflácie alebo devalvácie v porovnaní ku 31.12. kalendárneho roka uzatvorenia zmluvy, zvýši sa podnájomné vždy o 10% a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po dosiahnutí uvedeného indexu rastu cien. Na túto skutočnosť bude podnájomník písomne upozornený.
5. Úhrada za podnájom je splatná mesačne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca poukázaním na účet nájomcu vedený vo Fio banke, a.s., IBAN: SK88 8330 0000 0022 0101 0765 a to na základe uzatvorenej Dohody o zrážkach zo mzdy medzi účastníkmi.

6. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v prípade omeškania s platením úhrady za podnájom je podnájomník povinný uhradiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške **0,5 promile** z neuhradenej čiastky **za každý kalendárny deň omeškania**.

IV. Všeobecné ustanovenia

1. **Podnájomník** sa zaväzuje obytnú miestnosť s príslušenstvom riadne užívať, nevykonávať stavebné úpravy a iné zmeny nehnuteľnosti bez písomného súhlasu vlastníka.
2. Podnájomník sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, protipožiarne a bezpečnostné opatrenia.
3. Podnájomník sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v celej budove bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomníkom a podnájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Podnájomník sa zaväzuje umožniť vlastníkovi predmetu podnájmu alebo ním povereným zástupcom, vykonať obhliadku obytnej miestnosti s príslušenstvom za účelom odpisu stavu vodomerov, kontroly technického stavu predmetu podnájmu a dodržiavania zmluvných podmienok. Termín bude s podnájomníkom vopred dohodnutý.
5. Podnájomník berie na vedomie, že predmet podnájmu užíva spoločne s 1 ďalšou osobou a nie je oprávnený umožniť jeho užívanie treťou osobou.
6. Podnájomník sa zaväzuje vykonávať v obytnej miestnosti s príslušenstvom drobné opravy súvisiace s jej užívaním a uhrádzať náklady spojené s jej bežnou údržbou a súčasne sa zaväzuje umožniť vlastníkovi predmetu podnájmu bez zbytočného odkladu vykonať také opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou opravou a bežnou údržbou. Každú škodu a poruchu, ktorá v predmete podnájmu vznikne, je povinný podnájomník bezodkladne nahlásiť nájomcovi. Závady a poškodenia, ktoré podnájomník spôsobí je povinný odstrániť na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, má vlastníak predmetu podnájmu právo vykonať opravu na vlastné náklady a tieto následne od podnájomníka vymáhať.
7. **Nájomca** odovzdáva podnájomníkovi predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.
8. Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v obytnej miestnosti bude vykonávať vlastníak iba so súhlasom podnájomníka. Tento súhlas podnájomník môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude vlastníak povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, podnájomník sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.
9. Nájomca odovzdá podnájomníkovi v deň vzniku podnájomného vzťahu kľúče od *obytnej miestnosti* v počte 1 ks, od *vchodov do budovy* v počte 1 ks a od *poštovej schránky* v počte 1 ks spoločný aj pre ďalšieho podnájomníka. Podnájomník sa zaväzuje v deň skončenia podnájomného vzťahu uvedené kľúče vrátiť a zaväzuje sa, že si neurobí žiadnu kópiu kľúčov. Prípadnú stratu kľúčov je podnájomník povinný bezodkladne nájomcovi oznámiť.

V. Skončenie podnájmu

Podnájom obytnej miestnosti upravený v tejto zmluve je možné ukončiť:

- A) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomníkom;
 - B) uplynutím času, ak bola zmluva uzatvorená na dobu určitú;
 - C) okamžitým odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu hrubého porušovania zmluvy zo strany podnájomníka; okamžitým odstúpením podnájomníka od zmluvy z dôvodov nižšie uvedených;
 - D) písomnou výpoveďou nájomcu alebo podnájomníka.
1. Nájomca môže okamžite odstúpiť od zmluvy z dôvodov najmä ak:
 - podnájomník hrubo poškodzuje predmet podnájmu, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v budove alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov a podnájomníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - podnájomník hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu najmä tým, že **nezaplatil úhradu za podnájom**, alebo tým, že prenechal obytnú miestnosť alebo jej časť do užívania inému bez písomného súhlasu.

Podnájomník môže okamžite odstúpiť od zmluvy z dôvodov najmä ak:

- predmet podnájmu je nespôsobilý na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilý na dohodnuté užívanie
- 2. Nájomca alebo podnájomník môžu vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu. Vypovedná lehota je 1 mesiac pre obe zmluvné strany a začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je podnájomník povinný v poslednom mesiaci podnájomného vzťahu umožniť prehliadku obytnej miestnosti za účelom jej nového podnájmu. Prehliadka musí byť vopred oznámená zo strany nájomcu.
- 4. Podnájomník sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu **odovzdať predmet podnájmu v stave v akom ho prevzal od nájomcu** s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pričom obe strany túto skutočnosť potvrdia svojimi podpismi na *Protokole o odovzdaní obytnej miestnosti*.
- 5. Po skončení podnájomného vzťahu nemá podnájomník právo na náhradný podnájom.

VI. Správa obytnej miestnosti

1. Správu nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy vykonáva vlastník.
2. Podnájomník bude pri podpise tejto zmluvy oboznámený s domovým poriadkom, protipožiarnymi a bezpečnostnými smernicami. Svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa s nimi oboznámil a zaväzuje sa ich dodržiavať.

VII. Záverečné ustanovenia

Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných rovnopisoch, jej zmeny sú možné len po vzájomnom súhlase zmluvných strán vo forme písomných dodatkov. Jedno vyhotovenie zmluvy dostane nájomca a jedno vyhotovenie podnájomník.

1. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu slobodne a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, na znak čoho ju podpisujú.

V Ilave, dňa

Podnájomník:

Nájomca:

Sergii Kovach, lekár

Ing. Juraj Beďatš
riaditeľ NsP Ilava, n.o.