

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

č. 22/2021

uzatvorená podľa ust. § 719 zákona č. 40/1964 Zb., Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov

Nájomca:

Štátne divadlo Košice

Sídlo: Hlavná 58, 042 77 Košice
Konajúce: Mgr. art. Andrejom Šothom, ArtD. – generálnym riaditeľom
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Zriaďovateľ: Ministerstvo kultúry SR, zriaďovacia listina č. 3035/2015-110/16314
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu/IBAN: SK85 8180 0000 0070 0007 0481; SK35 8180 0000 0070 0024 0452
IČO: 312 99 512
IČ DPH: SK2021469758
DIČ: 2021469758
Kontaktná osoba: Ing. Janette Molčáková
Telefón: 055 – 2452 234
Fax: 055 – 2452 212
Net: www.sdke.sk
E-mail: janette.molcakova@sdke.sk (ďalej ako „Nájomca“ alebo „Zamestnávateľ“)

Podnájomca:

Shoko Yamada

Bydlisko:
Korešpondenčná adresa:
Rodné číslo:
Dátum narodenia:
Číslo pasu:
IBAN:
E-mail:
telefónne číslo: (ďalej ako „Podnájomca“ alebo „Zamestnanec“)

(ďalej spoločne ako „Zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o podnájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Nájomca užíva byt na základe Nájomnej zmluvy č. NZ/498/2015, v znení Dodatku č. 1-4 k tejto Nájomnej zmluvy uzatvorenej s prenajímateľom Bytový podnik mesta Košice, s.r.o.
2. Uvedený byt sa nachádza na ulici **Boženy Němcovej 2** v Košiciach, číslo bytu 19, na 5. poschodí obytného domu a pozostáva z jednej izby, kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kúpeľňa, WC a pivnica (ďalej aj ako „služobný byt“).

Článok II

Predmet Zmluvy a podmienky podnájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Nájomcu prenechať Podnájomcovi do dočasného užívania byt a záväzok Podnájomcu platiť za užívanie bytu dohodnutú úhradu riadne a včas.
2. Nájomca sa zaväzuje prenechať predmetný byt Podnájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Podnájomca je oprávnený užívať predmetný byt spôsobom primeraným povahe a určeniu. V prípade, ak by mal Podnájomca záujem užívať byt spoločne s členmi svojej rodiny (prípadne s inou/inými treťou/tretími osobou/osobami, ďalej aj ako „členovia rodiny“), resp. by malo dôjsť k zníženiu alebo zvýšeniu počtu členov rodiny Podnájomcu v predmetnom byte, Podnájomca sa zaväzuje nahlásiť túto skutočnosť Nájomcovi.
4. Nájomca odovzdá byt Podnájomcovi do užívania na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.
5. Popis stavu bytu, prípadne jeho zariadenia a stavu meradiel médií je uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý spíšu Zmluvné strany.

Článok III

Povinnosti Podnájomcu

1. Podnájomca je na základe tejto Zmluvy povinný:
 - a) užívať predmetný byt riadne, t.j. chrániť byt pred poškodením a zničením, šetriť vybavenie predmetného bytu, ak je ním predmetný byt vybavený a užívať ho len na účel, na ktorý je určený, zachovávať prípadné osobitné pravidlá užívania a pod.,
 - b) dodržiavať Smernicu o poskytovaní dočasného prechodného ubytovania Nájomcu,
 - c) v plnom rozsahu nahradiť spôsobenú škodu, ktorá preukázateľne vznikla v príčinnej súvislosti s konaním

- d) alebo opomenutím ubytovaného a to podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka, udržiavať predmetný byt a spoločné priestory v bytovom dome v užívateľskom stave a vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy a bežnú údržbu bytu (napr. oprava vodovodných batérií, hygienický náter akým je napr. maľba stien a stropu) po predchádzajúcej konzultácii a odsúhlasení s vlastníkom bytu, resp. prenajímateľom a po oznámení takýchto úkonov Nájomcovi,
- e) v prípade poškodenia bytu (stavebnej konštrukcie, vybavenia a pod.) túto skutočnosť bezodkladne oznámiť vlastníčkovi bytu, resp. prenajímateľovi bytu, správcovi bytu a zodpovednému zamestnancovi Nájomcu,
- f) sledovať oznamy a upozornenia vlastníka bytu, resp. správcu bytu o vykonávaných aktivitách v príslušnom byte /dome/ a sprístupniť priestory služobného bytu v prípade odpočtov meračov tepla, studenej vody (SV), teplej úžitkovej vody (TÚV), plynu, havárií, stavebných úprav a pod., v prípade neprítomnosti uvedených výkonov kontaktovať vlastníka bytu, resp. správcu bytu,
- g) sprístupniť priestory služobného bytu v prípade potreby vykonania odborných obhliadok /revízií/ alebo iných úkonov zo strany vlastníka bytu, resp. prenajímateľa napr. opráv,
- h) nahlásiť na útvare technickej prevádzky svoje aktuálne kontaktné údaje (telefónne číslo, číslo IBAN a pod.) a bezodkladne nahlásiť aktualizáciu týchto údajov,
- i) v prípade vycestovania mimo územia mesta Košice (dovolenka, služobná cesta a pod.) alebo neužívania bytu z iných vopred známych dôvodov (plánovaná hospitalizácia v nemocnici a pod.) je ubytovaný povinný odovzdať jednu sadu kľúčov od služobného bytu a brány na útvare technickej prevádzky v zalepenej obálke s označením adresy služobného bytu,
- j) v prípade skončenia pracovnej zmluvy nahlásiť na útvare technickej prevádzky svoje aktuálne kontaktné údaje na účely dodatočného ročného vyúčtovania za obdobie užívania služobného bytu (telefónne číslo, adresu pobytu, IBAN a pod.).

Článok IV

Výška a spôsob úhrady za podnájom

1. Výška úhrady za podnájom sa riadi vždy aktuálnym mesačným zálohovým predpisom platieb vydaným správcom domu a bytu - Bytovým podnikom mesta Košice. Tento predpis tvorí prílohu tejto Zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.
2. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy je mesačná zálohová platba za nájom **222,- EUR**, za elektrickú energiu **23,17 EUR** a za plyn **3,- EUR**. Podnájomca súhlasí, že v prípade zmeny výšky mesačnej úhrady po vyúčtovaní platieb zo strany dodávateľov, sa bude výška týchto platieb riadiť vždy výškou určenou dodávateľmi.
3. Výška úhrady za odvoz odpadu sa riadi aktuálnym predpisom Mesta Košice.
4. Podnájomca je oprávnený, v pracovnej dobe a po dohode s kontaktnou osobou Nájomcu, kedykoľvek nahliadnuť do dokumentov týkajúcich sa výšky a spôsobu určenia platieb.
5. Zmeny výšky úhrad za podnájom, za elektrickú energiu a za plyn oznámi Nájomca Podnájomcovi bezodkladne po tom ako mu budú doručené a kópia mesačného zálohového predpisu platieb, vydaná Bytovým podnikom mesta Košice bude odovzdaná Podnájomcovi Nájomcom oproti podpisu Podnájomcu. Odo dňa účinnosti zmeny výšky úhrad bude Podnájomca uhrádzať nové platby.
6. Prípadný nedoplatok alebo preplatok v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb bude vysporiadaný k danému zúčtovaciemu obdobiu. Prípadný preplatok bude Podnájomcovi vrátený na číslo účtu, ním uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Podnájomca súhlasí s tým, aby úhrady podľa ods. 1 až 3 a 6 (v prípade nedoplatku v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb) tohto článku Zmluvy boli realizované formou zrážky z jeho mzdy vo výplatnom termíne mesiaca, v ktorom bude byt užívať, resp. v prípade nedoplatku v rámci ročného vyúčtovania, v najbližšom nasledujúcom výplatnom termíne po doručení ročného vyúčtovania, keďže Nájomca je súčasne Podnájomcovým zamestnávateľom. Ak výška nedoplatku, v prípade rozviazania pracovného pomeru prevyšuje mzdu, zrážka sa vykoná v súlade s § 31 ods. 4 Zákonníka práce len v rozsahu ustanovenom osobitným predpisom. Ostávajúcu časť pohľadávky je Podnájomca povinný ku dňu skončenia svojho pracovného pomeru uhradiť Nájomcovi v plnej výške v lehote určenej Nájomcom, ak sa strany nedohodnú inak.
8. Zamestnávateľ je povinný pri vykonávaní zrážok zo mzdy postupovať v súlade s nariadením vlády č. 268/2006 Z. z. o rozsahu zrážok zo mzdy pri výkone rozhodnutia v platnom znení, ktoré vymedzuje výšku mzdy, ktorá nesmie byť postihnutá zrážkami zo mzdy.
9. V prípade skončenia pracovného pomeru medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom pred úplným uspokojením pohľadávky Zamestnávateľa je Zamestnávateľ oprávnený vykonať z poslednej výplaty Zamestnanca zrážku zo mzdy v plnej výške zvyšnej časti pohľadávky Zamestnávateľa, rešpektujúc ods. 7 tohto článku Zmluvy. Ak v dôsledku aplikácie ods. 7 tohto článku Zmluvy nebude možné vykonať zrážku zo mzdy Zamestnanca v plnej výške zvyšnej časti pohľadávky Zamestnávateľa, je Zamestnanec povinný ku dňu skončenia svojho pracovného pomeru uhradiť Zamestnávateľovi ostávajúcu časť pohľadávky v plnej výške v lehote určenej Zamestnávateľom, ak sa strany nedohodnú inak.
10. V prípade ak chce Zamestnanec vysporiadať nedoplatok v rámci ročného vyúčtovania, resp. vyúčtovania zálohových platieb v splátkach alebo v prípade vyrovnania iných pohľadávok Zamestnávateľa vyplývajúcich z tejto Zmluvy, podá na sekretariát Nájomcu žiadosť, ktorá bude predmetom posúdenia Nájomcom.
11. Ak Zamestnanec ostávajúcu časť pohľadávky v plnej výške neuhradí a dôjde k dohode medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom, je Zamestnanec povinný oznámiť Zamestnávateľovi svoje aktuálne kontaktné údaje (adresu,

e-mail, č. účtu, tel. číslo), pre potreby ďalšej komunikácie ohľadom uhradenia pohľadávky. V prípade, ak Zamestnanec neuhradí celú pohľadávku ku dňu skončenia pracovného pomeru a nedôjde k dohode medzi Zamestnancom a Zamestnávateľom a Zamestnanec sa zamestná u iného zamestnávateľa, Zamestnávateľ je oprávnený vykonávať zrážky zo mzdy aj u iného zamestnávateľa zamestnanca až do úplného uspokojenia svojej pohľadávky. Na tento účel je zamestnanec povinný oznámiť zamestnávateľovi názov a adresu jeho každého nového zamestnávateľa a zároveň zamestnanec oznámi povinnosť vykonávania zrážok zo mzdy novému zamestnávateľovi tak, aby tento začal vykonávať zrážky zo mzdy dňom splatnosti prvej mzdy u nového zamestnávateľa.

12. Zamestnanec užíva služobný byt na základe Zmluvy o podnájme bytu č. 5/2020 do 30.09.2021, keďže sa Zmluvné strany dohodli, že na základe tejto Zmluvy sa ruší Zmluva o podnájme bytu č. 5/2020 uplynutím dňa 30.09.2021. Úhrady za podnájom počas trvania Zmluvy o podnájme bytu č. 5/2020 sa realizujú formou zrážky z jeho mzdy, v najbližšom nasledujúcom výplatnom termíne. Vzhľadom na skutočnosť, že zamestnanec nepretržite pokračuje v užívaní služobného bytu na základe tejto Zmluvy, v ktorej sa Zmluvné strany dohodli na zmene realizovania úhrady za podnájom a to úhradou za podnájom vopred na mesiac, v ktorom bude Zamestnanec služobný byt užívať, **berie Zamestnanec na vedomie, že mu budú v mesiaci október zrazené zo mzdy úhrady za podnájom za mesiac september** (za užívanie služobného bytu na základe Zmluvy o podnájme bytu č. 5/2020) **aj na mesiac október** (v súlade s touto Zmluvou).

Článok V

Trvanie Zmluvy a jej skončenie

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.10.2021 do 31.05.2022**.
2. Podnájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b) dohodou Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou jednej Zmluvnej strany,
 - d) skončením pracovného pomeru Podnájomcu.
3. Dohodou je možné ukončiť túto Zmluvu kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy.
4. Výpoveďou môže túto Zmluvu ukončiť ktorákolvek Zmluvná strana, a to aj bez uvedenia výpovedného dôvodu. Podnájom sa v tomto prípade skončí uplynutím posledného dňa výpovednej doby, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola výpoveď druhej Zmluvnej strane doručená.
5. Skončením pracovného pomeru Podnájomcu z akéhokoľvek dôvodu sa skončí aj tento podnájomný vzťah. Nájomca nemá povinnosť poskytnúť Podnájomcovi (vrátane rodinných príslušníkov, ak užívajú predmetný byt spoločne s Podnájomcom) po skončení podnájomného vzťahu žiaden náhradný byt, ani ubytovanie.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že touto Zmluvou sa súčasne ruší **Zmluva o podnájme bytu č. 5/2020 a to uplynutím dňa 30.09.2021**.
2. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk), ktorý vedie Úrad vlády SR.
3. Táto Zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce sa na základe dohody Zmluvných strán riadia ustanoveniami slovenského právneho poriadku.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky prípadné spory, do ktorých sa pri plnení tejto Zmluvy dostanú, budú riešené v prvom rade dohodou. Ak nedôjde k dohode platí, že prípadne spory budú rozhodované riadnymi súdmi.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden rovnopis pre Nájomcu a jeden rovnopis pre Podnájomcu.
6. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len písomnou formou, Dodatkami k tejto Zmluve.
7. Zmluva je uzatvorená v slovenskom jazyku, pričom Podnájomca vyhlasuje, že túto jazykovú mutáciu akceptuje a nie je potrebný jej preklad do iného jazyka.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Košice

Mgr. art. Andrej ŠOTH, ArtD.
generálny riaditeľ

Shoko YAMADA

za Nájomcu

za Podnájomcu