

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

(ďalej len „Zmluva“)

podľa ustanovenia § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

NÁJOMCA:

Názov: Štátna filharmónia Košice, príspevková organizácia
Sídlo: Dom umenia, Moyzesova 66, 040 01 Košice, Slovenská republika
IČO: 00164844
DIČ: 2020762535
IČ DPH: SK2020762535
Zriadený: Rozhodnutím Ministerstva kultúry Slovenskej republiky o vydaní zriaďovacej listiny Štátnej filharmónie Košice zo dňa 23.08.2021, č.: MK-6559/2021-110/18563
Štatutárny orgán: Mgr. Lucia Potokárová, generálna riaditeľka
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, rozpočtová organizácia
IBAN: SK65 8180 0000 0070 0012 3803
SWIFT: SPSRSKBAXXX
Kontaktná osoba: Ing. Radoslav Vatrál
Telefónne číslo: +421918802118
E-mailová adresa: radoslav.vatral@sfk.sk

(ďalej len „Nájomca“)

a

PODNÁJOMCA:

Meno a priezvisko: Robert Jindra
Dátum nar.: [REDACTED]
Trvalé bydlisko: [REDACTED]
Číslo OP: [REDACTED]
Štátna príslušnosť: [REDACTED]
E-mailová adresa: [REDACTED]
(ďalej len „Podnájomca“)

(ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Nájomca užíva byt a podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 208/10000, na základe dodatku č.4 k Nájomnej zmluve č. NZ/531/2016, uzatvoreného dňa 27.04.2022 s prenajímateľom: **Bytový podnik mesta Košice**, Južné nábrežie č. 13, 042 19 Košice, Slovenská republika, IČO: 44 518 684 (ďalej len „Prenajímateľ“), (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorou Prenajímateľ dal Nájomcovi súhlas s prenechaním bytu do podnájmu zamestnancom Nájomcu na dobu určitú.

2. Uvedený byt sa nachádza na ulici Ružínska č. 221/4 v Košiciach, číslo bytu 8 na 2. poschodí a je zapísaný na liste vlastníctva č. 14334, okres: Košice II, obec: Košice – Západ, katastrálne územie: Terasa. Byt pozostáva z 1 izby, kuchyne a príslušenstva. Príslušenstvo bytu tvorí kúpeľňa, WC a pivnica.

Článok II

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Nájomcu prenechať byt, vrátane zariadenia a vecí užívaných spolu s ním (ďalej len „**byt**“), do užívania Podnájomcovi, a záväzok Podnájomcu za užívanie bytu platiť dohodnutú úhradu podľa tejto Zmluvy 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 jeho povahe a určeniu.
4. So stavom bytu sa Podnájomca oboznámil pri osobnej prehliadke a nemal voči nemu žiadne výhrady. Podnájomca podpisom tejto Zmluvy potvrdzuje, že byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné v plnom rozsahu.

Článok III

Výška a spôsob úhrady za podnájom a za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Výška úhrady za podnájom a časť plnení spojených s užívaním bytu je **78,40 €** (slovom: sedemdesiatosem eur a štyridsať centov) mesačne, v čom sú zahrnuté aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a správna réžia Nájomcu vo výške 8,4 € (slovom: osem eur a štyridsať centov) vrátane DPH, z čoho je správna réžia 7 € (slovom: sedem eur) a DPH 1,4 € (slovom: jedno eur a štyridsať centov). V správnej rézii sú zahrnuté aj podiely na úhrade koncesionárskych poplatkov za RTVS.
2. Podnájomca je povinný mesačne Nájomcovi uhrádzať za podnájom a plnenia spojené s užívaním bytu do 15-teho dňa v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po mesiaci, za ktorý sa úhrady uhrádzajú.

Článok IV

Dohoda o zrážkach zo mzdy a z iných príjmov

1. Nájomca ako veriteľ a Podnájomca ako dlžník sa dohodli, že táto Zmluva je podľa ustanovenia § 551 Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 131 ods. 3 zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov podkladom pre zrážky zo mzdy alebo iných príjmov u zamestnávateľa Podnájomcu.
2. Podnájomca podpisom tejto Zmluvy udeľuje svoj súhlas s tým, aby úhrady podľa bodu 1 článku III Zmluvy boli realizované formou zrážky z jeho platu, keďže Nájomca je súčasne Podnájomcovým zamestnávateľom.

Článok V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Podnájomca sa zaväzuje počas doby užívania bytu tento užívať s náležitou starostlivosťou. Podnájomca v plnej miere zodpovedá za osoby, zdržujúce sa krátkodobo v byte, a to aj vo vzťahu

k ostatným užívateľom bytu. V prípade spôsobenia škody na prenajatom majetku, resp. škody na majetku ostatných obyvateľov bytového domu z dôvodu na strane Podnájomcu, za ňu v plnom rozsahu zodpovedá Podnájomca a jej odstránenie v plnej výške znáša Podnájomca na ťarchu vlastných nákladov.

2. Podnájomca je povinný:
 - a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto Zmluvou a pokynmi Nájomcu,
 - b) dbať, aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva, zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - c) zabezpečiť na vlastné náklady poistenie tak, aby pokrývalo úhradu akejkoľvek škody vzniknutej na predmete podnájmu alebo spôsobenej inému vlastníkovi, resp. na spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu, pričom Podnájomca je povinný predložiť Nájomcovi poistnú zmluvu uzatvorenú podľa tohto písmena tohto bodu tohto článku Zmluvy najneskôr v piaty pracovný deň odo dňa začiatku podnájmu,
 - d) byt užívať výlučne na bývanie,
 - e) zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,
 - f) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť,
 - g) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); Podnájomca si je vedomý, že Nájomca nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie vecí uložených v byte,
 - h) Nájomcu bezodkladne informovať o vzniku akejkoľvek škody na predmete podnájmu alebo spôsobenej inému vlastníkovi, resp. na spoločných priestoroch a zariadeniach bytového domu (prípadne poistnej udalosti),
 - i) umožniť Nájomcovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
 - j) pri ukončení podnájmu vrátiť Nájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - k) uhradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavinením alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom Nájomcu,
 - l) včas písomne oznámiť Nájomcovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
3. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, a to ani na svoje náklady.
4. Podnájomca nie je oprávnený predmet podnájmu prenajať a ani iným spôsobom prenechať do užívania tretím osobám.
5. Podnájomca zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane života a zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.
6. Nájomca si vyhradzuje právo v uvedenom byte ubytovať aj iných zamestnancov, resp. Nájomcom angažovaných umelcov.

Článok VI

Trvanie Zmluvy a jej skončenie

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.07.2022 do 30.06.2023.**
2. Podnájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, dohodou Zmluvných strán, odstúpením od tejto Zmluvy, výpoveďou jednej Zmluvnej strany alebo skončením pracovného pomeru Podnájomcu u Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie aj výpoveď môžu byť doručované druhej zmluvnej strane prostredníctvom správy elektronickej pošty.
3. Dohodou je možné ukončiť túto Zmluvu kedykoľvek, pričom na platnosť dohody sa vyžaduje dodržanie písomnej formy.

4. Odstúpiť od tejto Zmluvy môže Nájomca v prípade, že Podnájomca nesplní povinnosť podľa článku V bodu 2 písm. c) alebo písm. d) alebo písm. i) tejto Zmluvy alebo poruší článok V bod 3 alebo bod 4 alebo bod 5 tejto Zmluvy, pričom odstúpením sa Zmluva zrušuje dňom doručenia odstúpenia Podnájomcovi.
5. Výpoveďou môže túto Zmluvu ukončiť ktorákoľvek Zmluvná strana, a to aj bez uvedenia dôvodu. Podnájom sa v tomto prípade skončí uplynutím posledného dňa výpovednej lehoty, ktorá je jeden mesiaca začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej Zmluvnej strane doručená.
6. Po skončení podnájmu akýmkoľvek spôsobom Podnájomca nemá právo na náhradný podnájom.
7. Pri skončení podnájmu je Podnájomca najneskôr v deň skončenia podnájmu povinný byť spolu so zariadením vypratať a protokolárne odovzdať Nájomcovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu a protokolárnemu odovzdaniu bytu Podnájomcom Nájomcovi, Podnájomca podpisom tejto Zmluvy súhlasí s tým, že:
 - a) prevzatie bytu urobí komisionálne Nájomca samostatne, a to na náklady Podnájomcu a
 - b) Nájomca môže vyprať a uskladniť hnuťelné veci umiestnené v byte na náklady a nebezpečenstvo Podnájomcu.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Všetky poskytnuté osobné údaje budú spracúvané v rámci plnenia povinností Nájomcu a Podnájomcu podľa príslušných právnych predpisov a Nájomnej zmluvy. Pri spracúvaní osobných údajov Nájomcom je Podnájomca dotknutou osobou a Nájomca je prevádzkovateľom v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov („ZOOÚ“). Účel spracovania: Osobné údaje budú spracúvané na účel plnenia Zmluvy a povinností Nájomcu podľa právnych predpisov a Nájomnej zmluvy. Prijemcovia osobných údajov: Prenajímateľ, subjekty verejnej správy a štátne orgány pri plnení zákonných povinností. Prenos údajov do tretej krajiny: Nájomca nepredpokladá prenos osobných údajov do tretej krajiny. Doba uchovávanía osobných údajov: 10 rokov od skončenia Zmluvy. Práva Podnájomcu ako dotknutej osoby: Ak bude Podnájomca dotknutý na svojich právach, môže podať na Úrad na ochranu osobných údajov návrh na konanie o ochrane osobných údajov podľa ustanovenia § 100 a nasl. ZOOÚ. V zmysle ZOOÚ má Podnájomca právo na prístup k osobným údajom, opravu osobných údajov, na obmedzenie spracúvania osobných údajov, výmaz osobných údajov a prenosnosť osobných údajov. Pri spracúvaní osobných údajov zo strany Nájomcu nedochádza k automatizovanému rozhodovaniu ani profilovaniu. Odvolanie súhlasu: Osobné údaje Nájomca nespracúva na základe súhlasu, ale na splnenie zákonných a zmluvných povinností. Osobné údaje sú nevyhnutné a v prípade ich neposkytnutia zmluvný vzťah podľa tejto Zmluvy nemôže vzniknúť.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti súvisiace s touto Zmluvou si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Písomnosť sa považuje za doručenú aj dňom, kedy sa vrátila odosielaajúcej Zmluvnej strane ako nedoručená. Písomnosť doručovaná elektronickými prostriedkami na e-mailovú adresu Podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy sa považuje za doručenú v druhý deň od jej odoslania, a to vrátane prípadu, keď ju adresát neprečítal. Akúkoľvek zmenu adresy na doručovanie, ako aj ostatných kontaktných údajov (napr. IBAN, e-mailovej adresy) je Zmluvná strana, u ktorej ku zmene došlo, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane spolu s uvedením nového kontaktného údaje, najmä novej adresy pre doručovanie, nového IBAN, prípadne novej e-mailovej adresy.
3. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení Zmluvy stane podľa všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky neplatné alebo nevykonateľné, platnosť alebo vykonateľnosť

ostatných ustanovení Zmluvy zostáva nedotknutá a Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne začať rokovať v dobrej viere a dohodnúť sa na nahradení takéhoto ustanovenia novým ustanovením, ktoré bude mať účinky čo najviac podobné účinkom pôvodného ustanovenia, prihliadajúc pritom najmä na kontext a celkový právny a ekonomický účel daného ustanovenia ako aj Zmluvy. Členenie Zmluvy na články, ako aj označenie jednotlivých článkov slúžia len pre orientáciu v texte Zmluvy, a preto nie je možné toto použiť pri výklade tejto Zmluvy, ako aj pri posudzovaní oddeliteľnosti jej častí.

4. Práva a povinnosti Zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Zákonníka práce a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory týkajúce sa vzťahov súvisiacich s touto Zmluvou budú riešené príslušnými súdmi Slovenskej republiky.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú Zmluvnú stranu.
8. Meniť a dopĺňať túto Zmluvu je možné len písomnou formou, dodatkami k tejto Zmluve.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že osoby podpisujúce túto Zmluvu sú k podpisu Zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili a jej zneniu porozumeli. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode Zmluvných strán, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpisujú.

Košice, dňa ____/____/2022

Nájomca:

Podnájomca:

Štátna filharmónia Košice,
príspevková organizácia
Mgr. Lucia Potokárová,
generálna riaditeľka

Robert Jindra