

**ZMLUVA
O KRÁTKODOBOM PODNÁJME BYTU**

uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov a podľa súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

A) Nájomcom

Obchodné meno: Mesto Púchov

So sídlom: Štefánikova 821/21, 020 18 Púchov, Slovenská republika

IČO: 00317748

DIČ: 2020615630

IČ DPH: nereg. pre DPH

Zapísaný v:

Konajúci: JUDr. Katarína Heneková, M. B. A. primátorka

Bankové spojenie IBAN: SK93 7500 0000 0040 2331 8976

vedený v: ČSOB, a.s.

Kontakt: Tel.: +421 910123880

e-mail: msu@puchov.sk

Kontaktné osoby: vo veciach zmluvných: JUDr. Iveta Brindzová

(ďalej len „Nájomca“)

a

B) Podnájomcom

Meno a priezvisko: Ivan Baláž

Rodné priezvisko: Baláž

Bydlisko: J. Smreka 485/10, 020 01 Púchov, Slovenská republika

Narodený dňa: Rodné číslo:

Občan:

Zastúpený:

(ďalej len „Podnájomca“);

Nájomca a Podnájomca sa spoločne ďalej označujú len ako „zmluvné strany“ a jednotlivo len ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare.

Čl. I

Úvodné ustanovenia a základné vyhlásenia

- 1.1 Nájomca má v krátkodobom nájme byt s príslušenstvom a vybavením tak, ako je vymedzený v ods. 2.1 Zmluvy, patriaci prenajímateľovi: **Dostupný Domov j.s.a.**, IČO: 52 990 401, so sídlom: Farská 48, 949 01 Nitra (ďalej len „Prenajímateľ“), a tento je Nájomca v zhode s Čl. IX Zmluvy č. 45511012 o krátkodobom nájme zo dňa 25.03.2021 v jej platnom znení (ďalej len „Nájomná zmluva“) oprávnený dať vo vlastnom mene a na vlastné riziko a zodpovednosť do krátkodobého podnájmu fyzickej osoby s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a to na dobu trvania tohto súhlasu, najviac na dobu krátkodobého nájmu podľa Čl. III Nájomnej zmluvy, t.j. 28.2.2026, alebo do jeho zániku podľa Čl. XII Nájomnej zmluvy.
- 1.2 Podnájomca má záujem krátkodobu a dočasne v súlade so zákonom č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon č. 98/2014 Z.z.“) riešiť svoje bývanie prostredníctvom krátkodobého podnájmu bytu Prenajímateľa od Nájomcu za podmienok dohodnutých v Zmluve a v súlade s Nájomnou zmluvou. Podnájomca záväzne vyhlasuje, že spĺňa kritéria pre jeho určenie za znevýhodnenú osobu (§ 2 ods. 5 zákona č. 112/2018 Z.z.) a/alebo zraniteľnú osobu (§ 2 ods. 6 zákona č. 112/2018 Z.z.).
- 1.3 Nájomca v zhode s § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z.z. splnil pred uzatvorením Zmluvy svoju povinnosť registrácie podľa § 49a a nasl. zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Podnájomca podpisom Zmluvy záväzne vyhlasuje, že Nájomca mu splnenie tejto povinnosti preukázal.
- 1.4 Podnájomca podpisom Zmluvy záväzne a neodvolateľne vyhlasuje, že od počiatku (t.j. min. od momentu prvých rokovaní o uzavretí tejto Zmluvy) si bol vedomý a aj pri uzatvorení tejto Zmluvy si je plne vedomý skutočnosti, že táto Zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z.z., ktorým sa podľa úmyslu zmluvných strán má riadiť Zmluva i ňou založený právny vzťah zmluvných strán, týkajúci sa podnájmu.

- 1.5 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že Prenajímateľ nie je zmluvnou stranou tejto podnájomnej Zmluvy a Podnájomcovi nevznikajú zo Zmluvy ani z jej porušenia žiadne práva alebo nároky priamo voči Prenajímateľovi. Touto Zmluvou nie sú dotknuté práva Prenajímateľa vyplývajúce mu z vlastníctva predmetu podnájomu a/alebo z Nájomnej zmluvy a Podnájomca sa ich zaväzuje v plnom rozsahu rešpektovať a nekonať proti záujmom Prenajímateľa. Podnájomca záväzne vyhlasuje, že sa oboznámil s Nájomnou zmluvou a pozná jej obsah.
- 1.6 Nájomca zároveň Podnájomcu poučil o tom, že pokiaľ ide o činnosti Prenajímateľa v súvislosti s Nájomnou zmluvou, ich financovanie je zabezpečené v rámci prínosov z podpory Operačného programu Ľudské zdroje, ktorý je spolufinancovaný z Európskych štrukturálnych a investičných fondov.

Čl. II

Označenie predmetu krátkodobého podnájomu a rozsah jeho užívania

- 2.1 Nájomca umožní a prenecháva Podnájomcovi za dohodnutú odplatu (za podnájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva) do dočasného, krátkodobého a výlučného užívania byt Prenajímateľa, spolu s jeho príslušenstvom a vybavením (ďalej aj „**predmet podnájomu**“ alebo aj „**byt**“) tak, ako je podrobne vymedzený tu:

Byt č. 13	v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa	v Okrese: Púchov	nachádzajúci sa
vchod: 18	1/1 k celku	v Obci: Púchov	v bytovom dome so
nachádzajúci sa na: 2 poschodí		v katastrálnom území: Púchov	súp.č. 1417 , na parcele č. 198/140, druh stavby bytový dom, popis stavby: obytný dom.
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve:	v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa 59/3340 k celku	evidovaný na liste vlastníctva č. 3631	
Celková výmera podlahovej plochy tohto bytu (<i>bez plochy pivnice</i>) je 58,48 m2 .			
Byt č. 13 pozostáva:	z 3 obytných miestností; jeho <u>príslušenstvom</u> je: kuchyňa, vstupná hala (predsieň), kúpeľňa, WC, pivnica; jeho <u>súčasťou</u> sú: jeho vnútorná inštalácia a to najmä vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové rozvody a prípojky, vrátane káblových rozvodov a zásuviek – okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, merače vody a 4 pomer. rozdeľ. radiátorov, radiátory, poštová schránka, zvonček, , okná a dvere v byte, vnútorné vybavenie ako kuchynská linka, vstavaná skriňa v hale, vstavaná skriňa v spálni, vodovodné batérie, sprchový kút, umývadlo, WC misa s prísl.		
Vnútorné vybavenie bytu č. 13 tvoria nasledujúce hnutelné veci: Použitý plynovo-elektrický sporák, používaná kuchynská linka, nová práčka, nová chladnička			
Stav bytu č. 13	Zmluvné strany záväzne vyhlasujú, že byt je v čase podpisu Zmluvy v stave plne spôsobilom na bývanie . Podnájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ na účely zdokladovania stavu tohto bytu obstaral i fotodokumentáciu, s použitím ktorej týmto Podnájomca súhlasí najmä v prípade sporu; túto fotodokumentáciu pozná a nemá voči nej žiadne námietky alebo výhrady.		
Závady bytu č. 13 sú nasledujúce:	Bez závad		
Osobitné obmedzenia v užívaní bytu č. 13 Podnájomcom mimo údajov vyplývajúcich z katastra nehnuteľností a nad ostatný rámec Zmluvy:	Ku dňu podpisu Zmluvy bez osobitných obmedzení, ktoré by už nevyplývali zo Zmluvy a/alebo príslušného listu vlastníctva.		

Zmluva o krátkodobom podnájme bytu

Ak sa ďalej v texte uvádza „**byt**“ myslí sa tým aj príslušenstvo a vybavenie, ktoré k tomuto bytu tvoriacemu predmet podnájmu prislúcha, ak z textu výslovne, či z logiky veci jednoznačne nevyplýva inak.

- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca je oprávnený predmet podnájmu dočasne a krátkodobu užívať v súlade s Nájomnou zmluvou na základe tejto Zmluvy, výhradne spôsobom a za účelom dohodnutým v Zmluve, maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade so Zmluvou a jej účelom, všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi, základnými pravidlami slušnosti a príslušným domovým poriadkom schváleným vlastníkami bytov a nebytových priestorov pre bytový dom, v ktorom sa príslušný byt tvoriaci predmet podnájmu nachádza (ďalej len „**domový poriadok**“) a ktorý je zverejnený vo vstupných priestoroch bytového domu, kde sa predmet podnájmu nachádza.
- 2.3 Rozsah užívania predmetu podnájmu môže byť kedykoľvek upravený alebo obmedzený aj rozhodnutím príslušného orgánu verejnej moci (*najmä súdu alebo stavebného úradu*), prípadne farchou, viažucou sa k predmetu nájmu / podnájmu alebo jeho časti; kedy zápis takejto skutočnosti do katastra nehnuteľností sa za každých okolností považuje za skutočnosť známu Podnájomcovi najneskôr dňom jej zápisu. Predchádzajúca veta platí obdobne, ak iná skutočnosť nevyplývajúca z katastra nehnuteľností, obmedzujúca Podnájomcu v rozsahu užívania predmetu podnájmu, mu bola písomne oznámená.

Čl. III

Doba trvania krátkodobého podnájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to na jeden rok odo dňa jej účinnosti, najdlhšie však na dobu krátkodobého nájmu podľa Nájomnej zmluvy.

Čl. IV

Podnájomné a úhrady za služby poskytované s užívaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet pod nájmu za kalendárny mesiac (ďalej aj „podnájomné“) a mesačné úhrady za ostatné služby poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva (ďalej aj „Úhrady“) sú v nasledujúcej výške :

Nájomné za byt vrátane jeho príslušenstva		300,00 €	
Úhrady	bez DPH (€)	DPH (€)	Spolu s DPH(€)
Elektrická energia	29,17	5,83	35,00
Plyn	4,17	0,83	5,00
Mesačné zálohy spolu	33,34	6,67	40,00
Celkom mesačná úhrada vrátane DPH			340,00

- 4.1.1 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že:

a) v podnájomnom nie sú zahrnuté platby za televízne služby, internet, či iné telekomunikačné služby (napr. za telefónne služby), ani poistenie hnutelných alebo osobných vecí vnesených do bytu, v byte odložených, resp. v byte sa nachádzajúcich. Podnájomca je však oprávnený samostatne, na vlastné náklady a vo vlastnom mene si takéto služby, resp. plnenia zabezpečiť;

b) v podnájomnom sú zahrnuté platby za vedľajšie plnenia (ďalej aj „vedľajšie plnenia“) a to platby za dodávku tepla na vykurovanie, TÚV a SV a to do výšky zálohového predpisu stanovenom správcom domu v ktorom sa predmet podnájmu nachádza. Ku dňu

uzatvorenia tejto Zmluvy, je mesačný zálohový predpis stanovený správcom domu za vedľajšia plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva vo výške **64,80 EUR**, slovom šesťdesiatštyri euro a osemdesiat centov.

- 4.1.2 Podnájomné uvedené v článku 4.1 je v režime oslobodenia od DPH. Ak dôjde k legislatívnym zmenám v úprave DPH k nájomnému alebo zmenou sadzby DPH pre nájomné, takéto zmeny sa odo dňa ich účinnosti automaticky uplatňujú na všetky vzťahy zmluvných strán a to aj bez potreby osobitnej zmeny Zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca je za možnosť užívať predmet nájmu povinný platiť podnájomné a Úhrady v súlade so splátkovým kalendárom- faktúra pre účely DPH, ktorý tvorí prílohu č. 4 a 5 tejto Zmluvy a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu. Podnájomca uvedie pri platbe číslo tejto Zmluvy ako variabilný symbol platby. Ak Podnájomca nezaplatí nájomné alebo Úhradu do piatich dní po ich splatnosti, Nájomca môže požadovať zaplatenie poplatku z omeškania.
- 4.3 Zmluvné strany sa však osobitne dohodli, že v prípade, ak u Podnájomcu nastali alebo nastanú okolnosti hodné osobitného zreteľa, pre ktoré by sa mohol dostať do omeškania s platením podnájomného a/alebo Úhrady, Podnájomca môže vopred písomne požiadať Nájomcu o povolenie zmeny v platení nájomného a Úhrad. Podnájomca spolu s takouto žiadosťou najmä navrhne Nájomcovi ním požadovanú zmenu (napr. odklad niektorej platby alebo povolenie plnenia v splátkach) a uvedie v čom spočíva okolnosť hodná osobitného zreteľa; ak je to objektívne možné, zároveň takúto okolnosť Nájomcovi preukáže. Nájomca žiadosť Podnájomcu vyhodnotí a bez zbytočného odkladu o nej písomne rozhodne. Žiadosť Podnájomcu nemá odkladný účinok a Nájomca nemá povinnosť jej vyhovieť. Podnájomca sa však aj v prípade povolenia zmeny v platení podnájomného a/alebo Úhrad dostáva do omeškania s plnením svojho peňažného záväzku (pod hrozbou zániku odkladu platby alebo straty výhody splátok) najneskôr dňom zániku podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, ak sa písomne nedohodlo inak.
- 4.4 Povinnosť platiť podnájomné a Úhrady v dohodnutej výške trvá aj v prípade, že podnájomca bez zavinenia Nájomcu predmet nájmu alebo jeho časť neužíva vôbec, alebo ho užíva v menšom rozsahu.
- 4.5 Nájomca má nárok na podnájomné a Úhrady aj za dobu, kedy je podnájomca v omeškaní s vyprataním a odovzdaním predmetu nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu; inak má Nájomca za túto dobu nárok podľa ods. 4.6 nižšie.
- 4.6 Ak Podnájomcovi vznikne v zmysle kogentných právnych predpisov právo na odpustenie alebo poskytnutie primeranej zľavy z podnájomného alebo Úhrad, toto právo sa musí písomne uplatniť u Nájomcu bez zbytočného odkladu. Právo Podnájomcu podľa prvej vety zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.
- 4.7 Zmluvné strany sa pre odstránenie pochybností dohodli a záväzne určujú, že možnosť Podnájomcu užívať predmet nájmu alebo jeho časť je vždy odplatná. Ak sú alebo ak sa stanú dohodnuté nároky Nájomcu na odplatu, najmä na podnájomné a/alebo na Úhrady právne vadnými (napr. neplatnými, neúčinnými, odporovateľnými apod.), Nájomca má za každých okolností nárok na zaplatenie aspoň: (i.) nájomného minimálne vo výške, ktorú by bol podnájomca povinný za obdobných podmienok obvykle zaplatiť za porovnateľný predmet nájmu v čase jeho užívania, s prihliadnutím na primeraný zisk Nájomcu alebo Prenajímateľa, (ii.) na náhradu všetkých reálnych nákladov, vrátane náhrady Úhrad, platených za dobu užívania predmetu nájmu a (iii.) na náhradu škody (ujmy) alebo vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vznikne v súvislosti s užívaním predmetu nájmu alebo jeho časti Podnájomcom.
- 4.8 Zmluvné strany sa dohodli, že:
- 4.8.1 Vysporiadanie prípadných nedoplatkov alebo preplatiek, týkajúcich sa Úhrad, vykonávajú bez zbytočného odkladu podľa skutočnej spotreby, resp. dodávok, či plnení, na základe najmä vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľa jednotlivých plnení a ku dňu ukončenia podnájomného vzťahu, ak je ich dodávateľovi povinný plniť podnájomca (t.j. ak nejde o priamy vzťah medzi dodávateľom a podnájomcom alebo osobou, ktorej podnájomca umožnil užívať predmet nájmu alebo jeho časť) a to v prípade, ak bude rozdiel v reálnej spotrebe pri dodávke elektriny/plynu vyšší ako 5% oproti spotrebe stanovenej v zálohovom predpise stanovenom dodávateľmi jednotlivých plnení;

4.8.2 Vysporiadanie podnájomného je podnájomca oprávnený vykonať k 31.7. príslušného kalendárneho roka za obdobie podnájomu za predchádzajúci kalendárny rok a ku dňu ukončenia podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou a to v prípade, ak bude rozdiel v reálnej spotrebe pri dodávke tepla na vykurovanie, TÚV a SV vyšší ako 5% oproti spotrebe stanovenej v zálohovom predpise vystavenom správcom domu v ktorom sa predmet podnájomu nachádza.

4.9 Zmluvné strany sa dohodli, že:

- a) podnájomné a Úhrady za predmet podnájomu sa môžu zvýšiť písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
- b) podnájomné za predmet nájmu sa môže zvýšiť jednostranným zvýšením Prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien vedľajších plnení, pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, vrátane zálohového predpisu od správcu domu v ktorom sa predmet nájmu nachádza, dodávateľom elektrickej energie a/alebo plynu, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt apod.)

Čl. V

Peňažná zábezpeka

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke zapaľujúcej Podnájomcu, vo výške rovnajúcej sa súčtu **jednomesačného** podnájomného a Úhrad za predmet podnájomu s DPH, ak sa DPH účtuje (*d'alej len „Kaucia“*), ktorá slúži na zabezpečenie akýchkoľvek, i budúcich pohľadávok Nájomcu alebo Prenajímateľa voči Podnájomcovi z dôvodu: (i.) nezaplatenia a/alebo omeškania so zaplatením podnájomného a/alebo Úhrady, (ii.) vzniku škody (*inej ujmy*) na predmete podnájomu alebo (iii.) v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu podnájomu. Zmluvné strany sa dohodli, že Kauciou sa zabezpečuje aj príslušenstvo pohľadávok podľa prvej vety. Za pohľadávky súvisiace s užívaním predmetu podnájomu sa považujú aj všetky pohľadávky (*zmluvné i mimozmluvné; vrátane náhrady nákladov, škody, inej ujmy, či vydanie bezdôvodného obohatenia alebo peňažnej náhrady*), ktoré vzniknú najmä v súvislosti s touto Zmluvou, resp. jej porušením.
- 5.2 Kaucia je splatná dňom účinnosti Zmluvy a platí sa bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu s uvedením **variabilného symbolu platby variabilný symbol platby 45511012**. Ak Podnájomca nezaplatí Kauciu riadne alebo včas, Nájomca je oprávnený Zmluvu v zhode s jej ods. 12.2 písm. e) vypovedať.
- 5.3 Podnájomca je povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy Nájomcu doplniť Kauciu do výšky dohodnutej podľa ods. 5.1 vyššie, najmä ak Nájomca preukázateľne použije Kauciu alebo jej časť na úhradu pohľadávok voči Podnájomcovi, zaplatenie Úhrad, prípadne ak dôjde k zvýšeniu podnájomného a/alebo Úhrad podľa ods. 4.9 Zmluvy. V prípade nedoplnenia Kaucie riadne a/alebo včas, je Nájomca oprávnený Zmluvu podľa ods. 12.2 písm. c) Zmluvy vypovedať.
- 5.4 Ak by došlo k zníženiu výpočtového základu pre určenie výšky Kaucie podľa ods. 5.1 Zmluvy, preplatok, ktorý z tohto dôvodu vznikne, Nájomca v rozsahu, ktorý nepoužije na uspokojenie dohodnutých nárokov, ani na doplnenie Kaucie (*ods. 5.3 vyššie*), vráti Podnájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia mu písomnej žiadosti Podnájomcu o jeho vrátenie. Podnájomca v takejto žiadosti uvedie aj platobné údaje potrebné pre bezhotovostné vrátenie vzniknutého preplatku.
- 5.5 Po skončení Zmluvy (*zániku krátkodobého podnájomu v celom rozsahu*) je Nájomca povinný vrátiť Podnájomcovi bezhotovostným prevodom na Podnájomcom písomne oznámený bankový účet nevyčerpanú časť Kaucie v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Podnájomca vypratá predmet podnájomu a vysporiadal s Nájomcom všetky nároky súvisiace s podnájomným pomerom.

Čl. VI

Všeobecné platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že Nájomca je podľa potreby oprávnený Prílohou č.4 *Špecifikácia platieb - daňový doklad 3/2024-2/2025* a Prílohou č.5 - *Špecifikácia platieb - daňový doklad 3/2025-2/2026* jednostranne aktualizovať (a to aj opakovane), ak počas obdobia, na ktoré sa táto príloha vzťahuje, došlo k **zvýšeniu** nájomného podľa ods. 4.9 Zmluvy, alebo ak tak vyplýva zo Zmluvy (napr. ak by došlo k **zníženiu** nájomného po vyúčtovaní podľa ods.4.8 Zmluvy). Takto aktualizovanú (novú) Prílohu a Zmluvy Nájomca odošle na e-mailovú adresu Podnájomcu, čím sa táto považuje za doručenie Nájomcovi. Vyhodenie Prílohy Zmluvy v listinnej (písomnej) forme sa v tomto prípade nevyžaduje a na

tento účel nie je potrebné uzatvárať ani dodatok (v zhode s predposlednou vetou Čl. XIII ods. 13.2 Zmluvy). Nájomca je povinný spolu s aktualizovanou Prílohou predložiť relevantný podklad na základ ktorého prišlo k aktualizácii Prílohy.

- 6.2 Vadnú alebo neúplnú faktúru (výzvu) môže povinná zmluvná strana vrátiť zmluvnej strane, ktorá ju vyhotovila na opravu alebo doplnenie s odôvodnením a vymedzením toho, čo v nej treba zmeniť, opraviť alebo doplniť. Povinná zmluvná strana postupuje podľa prvej vety bez zbytočného odkladu od doručenia faktúry (výzvy).
- 6.3 Ak si oprávnená zmluvná strana uplatňuje voči povinnej zmluvnej strane náhradu reálnych nákladov, prílohou faktúry alebo výzvy sú najmä doklady preukazujúce ich vznik / vynaloženie a výšku.
- 6.4 Platby i fakturácia sa uskutočňujú v peňažnej mene, ktorá je zákonným platidlom SR, toho času v peňažnej mene „euro“. Platba šekom, zmenkou alebo obdobným spôsobom nie je dovolená.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ak nie je dohodnuté inak, lehota splatnosti peňažného záväzku je sedem (7) dní odo dňa doručenia faktúry alebo písomnej výzvy na zaplatenie povinnej zmluvnej strane. Peňažný záväzok možno zaplatiť aj pred lehotou jeho splatnosti.
- 6.6 Peňažný záväzok je zaplatený (i.) v prípade bezhotovostnej platby pripísaním peňažnej sumy na bankový účet oprávnenej zmluvnej strany a (ii.) v prípade hotovostnej platby zaplatením do pokladne / k rukám oprávnenej zmluvnej strany oproti potvrdeniu vydanému oprávnenou zmluvnou stranou o takejto platbe. Zmluvné strany sa dohodli na uprednostnení bezhotovostných platieb pred hotovostnými. Hotovostné platby možno realizovať iba v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnená zmluvná strana môže vyhotoviť faktúru určenú pre povinnú zmluvnú stranu v listinnej forme alebo v elektronickej forme, pričom obe formy sú si rovnocenné. Faktúra v listinnej forme sa doručuje osobne oproti podpisu alebo poštou na adresu povinnej zmluvnej strany. Faktúra v elektronickej forme sa doručuje na e-mailovú adresu povinnej zmluvnej strany; Nájomcovi na e-mailovú adresu: msu@puchov.sk a Podnájomcovi na e-mailovú adresu: _____, s vyžiadaním potvrdenia o elektronickej doručení.
- 6.8 Zmluvné strany sa dohodli, že ak nie je písomne dohodnuté inak a Podnájomca ani ku dňu zániku podnájomného vzťahu založeného touto Zmluvou, avšak najneskôr ku dňu splatnosti nezaplatí Nájomcovi svoj peňažný záväzok vyplývajúci mu z tejto Zmluvy alebo z jej porušenia, dostáva sa do omeškania. Nájomca je v prípade omeškania Podnájomcu podľa prvej vety oprávnený požadovať od Podnájomcu zaplatenie jednorazovej zmluvnej pokuty vo výške 30,-Eur (slovom: tridsať eur) a to za každé omeškanie Podnájomcu so zaplatením jeho peňažného záväzku alebo jeho splatnej časti. Nájomca má nárok na zmluvnú pokutu popri nároku na náhradu škody a nároku na poplatok, resp. na úroky z omeškania, pričom každý z týchto nárokov si je oprávnený uplatňovať v plnej výške. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká záväzok Podnájomcu splniť povinnosť, ktorá je (resp. bola) zabezpečená zmluvou pokutou.

Čl. VII

Odovzdanie a prevzatie predmetu krátkodobého podnájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca odovzdá a Podnájomca prevezme predmet podnájmu na základe písomného potvrdenia o jeho odovzdaní a prijatí, podpísaného zmluvnými stranami (*dalej aj „preberací protokol“*), bez zbytočného odkladu odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy alebo v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, inak v primeranej lehote určenej v písomnej výzve jednej zmluvnej strany, doručenej druhej zmluvnej strane, ktorá nebude kratšia ako sedem (7) dní odo dňa jej doručenia. Zmluvné strany sa dohodli, že preberacím protokolom nedochádza k vzniku, zmene ani k zániku práv a povinností medzi nimi, ani k zmene alebo zániku Zmluvy.
- 7.2 Ak k odovzdaniu a/alebo prevzatiu predmetu podnájmu nedôjde z dôvodu omeškania pričítateľného zmluvnej strane vyzvanej k plneniu ani do uplynutia doby určenej v písomnej výzve podľa ods. 7.1 vyššie, je zmluvná strana, ktorá vyzvala druhú zmluvnú stranu na splnenie jej povinnosti oprávnená písomne odstúpiť od Zmluvy. Ak oprávnená zmluvná strana od Zmluvy podľa prvej vety neodstúpi najneskôr do siedmich (7.) dní odo dňa, kedy tak mohla prvýkrát spraviť, podnájomný vzťah vzniká dňom omeškania povinnej zmluvnej strany so splnením jej povinnosti podľa tohto odseku (*najneskôr spolu s tým vzniká napr. aj povinnosť platiť podnájomné a Úhrady za predmetu podnájmu*).

- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli a Podnájomca sa zaväzuje, že pri podpise Zmluvy, najneskôr však pri podpise preberacieho protokolu, preukazujúceho odovzdanie a prevzatie bytu, uskutoční alebo zariadi jeho prehliadku s odbornou starostlivosťou, najmä za účelom zistenia a kontroly správnosti a úplnosti opisu jeho stavu (*ods. 2.1 Zmluvy*). Ak Podnájomca pri prehliadke zistí nesúlad najmä medzi skutočným stavom a touto Zmluvou, je povinný dostatočne presne uviesť takúto skutočnosť v preberacom protokole, inak sa neskôr na takýto nesúlad nemusí prihladiť. Ak Podnájomca prehliadku nezriadi riadne alebo včas z dôvodu na jeho strane (*napr. podľa ods. 7.2*), takúto skutočnosť nemožno vykladať v neprospech Nájomcu.
- 7.4 Pokiaľ v preberacom protokole výslovne nie je uvedené inak, má sa za to, že premet podnájmu sa Podnájomcovi odovzdal v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 7.5 V preberacom protokole (*ak sa tento nevyhotovuje [napr. v zmysle ods. 7.2], iným preukázateľným spôsobom*) sa ku dňu jeho spísania zaznamenajú stavy jednotlivých meradiel v byte.
- 7.6 Spolu s predmetom podnájmu sa Podnájomcovi odovzdajú aj kľúče od bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, ako aj k samotnému bytu a to min. v jednom vyhotovení. Rovnako min. v jednom vyhotovení si tieto kľúče ponechá aj Nájomca (*súčasne 1x sú aj u Prenajímateľa*) a uloží ich do zapečatenej obálky.
- 7.7 Ak dôjde k zániku oprávnenia Podnájomcu predmet podnájmu užívať, Podnájomca je ho povinný riadne a včas, v zhode s § 8 zákona č. 98/2014 Z.z. na vlastné náklady a riziko vypratať a odovzdať Nájomcovi (*resp. pri zániku podnájmu z dôvodu zániku nájmu aj Prenajímateľovi*) v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak predmet podnájmu čo i len z časti nie je v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, Nájomca je oprávnený na náklady Podnájomcu zabezpečiť jeho uvedenie do takéhoto stavu; nárok Nájomcu ani Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknutý. Ak Podnájomca predmet podnájmu riadne nevyprace alebo neodovzdá ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia podnájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia podnájmu z dôvodu odstúpenia, je Nájomca (*resp. Prenajímateľ*) oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok (*najmä podľa Čl. V Zmluvy*) zdržať z exekúcie nevyhlásené hnutelné veci, nachádzajúce sa v predmete podnájmu (*predpokladá sa, že ide o veci Podnájomcu*), ak nespotrebovaná časť Kaucie nepostačuje na uspokojenie jeho pohľadávok. Ku dňu odovzdania, inak ku dňu vypratania Nájomca (*resp. Prenajímateľ*) zabezpečí zaznamenanie stavu príslušných meračov. Nájomca na náklady Podnájomcu vždy zabezpečí aj výmenu zámkov a kľúčov k priestorom, ku ktorým mal Podnájomca prístup, odhlási odber dodávok alebo služieb poskytovaných Podnájomcovi alebo tretím osobám a vykoná ďalšie úkony súvisiace so zánikom užívacích oprávnení (*vrátane odhlásenia trvalého alebo prechodného pobytu osôb evidovaných na príslušnej adrese*).
- 7.8 Ak Podnájomca poruší svoju povinnosť riadne alebo včas vypratať alebo odovzdať Nájomcovi (*resp. Prenajímateľovi*) predmet podnájmu podľa prvej vety ods. 7.7 vyššie, je Nájomca oprávnený požadovať od Podnájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% denne za každý (*aj začatý*) deň trvania takéhoto porušenia povinnosti, určenú zo súčtu podnájomného a Úhrad s DPH, pripadajúcich na byt, s vyprataním alebo odovzdaním ktorého sa Podnájomca omeškal a to za každé porušenie povinnosti Podnájomcu zabezpečenej zmluvnou pokutou. Nájomca má nárok na zmluvnú pokutu popri nároku na náhradu škody a nároku na poplatok, resp. na úroky z omeškania, pričom každý z týchto nárokov si je oprávnený uplatňovať v plnej výške. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká záväzok Podnájomcu splniť povinnosť, ktorá je (*resp. bola*) zabezpečená zmluvou pokutou.

Čl. VIII

Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s krátkodobým podnájomom

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že predmet podnájmu je určený a môže slúžiť výlučne na bývanie.
- 8.2 Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť Podnájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu podnájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie. Uvedené neplatí, ak si negatívny stav privodí Podnájomca alebo osoby, ktorým Podnájomca predmet podnájmu alebo jeho časť umožnil užívať alebo im ho inak sprístupnil.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že predmet podnájmu je možné užívať len s ohľadom na jeho veľkosť a to obvyklým, udržateľným, bezpečným, hygienicky a zdravotne vyhovujúcim spôsobom, pričom Podnájomca je povinný zabezpečiť, aby počet fyzických osôb v ňom neprekročil limity, určené podľa príslušných rozhodnutí (*najmä stavebného úradu*), všeobecne záväzných právnych predpisov a ostatných technických noriem alebo jeho určenia na obvyklé, bezpečné, hygienicky a zdravotne nezávadne,

konformné bývanie. Podnájomca je povinný oznámiť Nájomcovi bez zbytočného odkladu počiatočný počet fyzických osôb, ktoré byt užívajú súvisle min. počas dvoch mesiacov a každú zmenu tohto stavu.

- 8.4 Podnájomca (*resp. osoba, ktorej tento umožní užívanie*) je povinný predmet podnájmu užívať riadne, udržateľne a spôsobom obvyklým pri výkone práva vyplývajúceho z nájmu a podnájmu bytu.
- 8.5 V rámci užívania (*rozsahu užívania*) predmetu podnájmu sa Podnájomca (*resp. osoba, ktorej tento umožní užívanie predmetu podnájmu alebo jeho časti*) musí zdržať všetkého, čím by porušil, sťažil alebo maril Nájomnú zmluvu alebo túto Zmluvu, prípadne nimi sledovaný účel, vážne ohrozil alebo porušil práva a oprávnené záujmy Nájomcu a/alebo Prenajímateľa, poškodil ich dobré meno, prípadne, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon ich práv a právom chránených záujmov a je povinný dodržiavať, resp. zabezpečiť dodržiavanie povinností a obmedzení uložených vlastníkom bytov v súvislosti s užívaním bytu, najmä v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem.
- 8.6 Podnájomca (*resp. osoba, ktorej tento umožní užívanie predmetu podnájmu alebo jeho časti*) ďalej:
- a) nesmie v rozpore s Nájomnou zmluvou a touto Zmluvou umožniť inej osobe užívať byt alebo jeho časť,
 - b) nesmie konať za Nájomcu ani za Prenajímateľa alebo v ich mene a na ich účet bez riadnej osobitnej písomnej plnej moci s úradne overeným podpisom splnomocniteľa,
 - c) nesmie bez právneho dôvodu rušiť a/alebo ohrozovať ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
 - d) nesmie narušovať pokojné bývanie ostatných vlastníkov (*nájomníkov / užívateľov*) bytov a nebytových priestorov, ani dobré mravy alebo narúšať medziľudské vzťahy,
 - e) nesmie porušovať príslušný domový poriadok, a ak tento neurčuje inak, je povinný zachovávať od 22:00 hod. do 06:00 hod. tzv. „nočný klud“ a v byte nesmie chovať / držať zvieratá,
 - f) nesmie porušovať príslušný domový poriadok zverejnený vo vestibule bytového domu kde sa predmet nájmu nachádza, a ak tento neurčuje inak, je povinný zachovávať od 22:00 hod. do 06:00 hod. tzv. „nočný klud“ a bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy v byte nesmie chovať / držať zvieratá (v žiadosti o takýto súhlas Podnájomca uvedie druh a plemeno domáceho zvieratá, jeho vek, výšku v kohútiku, váhu a poskytne Nájomcovi aj fotografiu celého domáceho zvieratá a fotografiu jeho očkovačieho preukazu, ak sa zviera má očkovať proti besnote, s identifikačnými údajmi zvieratá a stranou potvrdzujúcou jeho posledné očkovanie proti besnote; súhlas poskytnutý Podnájomcovi môže byť podmienený dodržiavaním určitých povinností, pričom nájomca môže svoj súhlas kedykoľvek odvolať aj bez odôvodnenia).
 - g) nesmie v byte držať alebo užívať zákonom zakázané psychotropné alebo návykové látky, skladovať alebo držať nebezpečné (*výrazne rizikové*) predmety, resp. predmety pochádzajúce z trestnej činnosti alebo zakladajúce trestnú zodpovednosť,
 - h) nesmie v byte alebo v súvislosti s jeho užívaním konať spôsobom, ktorým by došlo k naplneniu skutkovej podstaty trestného činu alebo priestupku, či iného správneho deliktu,
 - i) nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania,
 - j) je povinný pri užívaní bytu šetrne nakladať s teplom, vodou, elektrinou, plynom a ostatnými energiami a dodávkami, resp. plneniami,
 - k) má povinnosť bez zbytočného odkladu na prvú výzvu umožniť vstup do bytu Nájomcovi a/alebo Prenajímateľovi alebo nimi určeným osobám za účelom kontroly bytu a/alebo vykonania odpočtu meradiel, prípadne pre vykonanie inštalácie alebo údržby technických zariadení, resp. pre vykonanie stavebnej úpravy alebo inej podstatnej zmeny bytu Prenajímateľom,
 - l) je povinný umožniť vstup do bytu osobám určeným zákonom (*napr. podľa § 11 ods. 3 a 8 zák. č. 182/1993 Z.z.*) a v primeranom rozsahu a čase aj príslušným orgánom a osobám určeným Nájomcom a/alebo Prenajímateľom,
 - m) nesmie a to ani na vlastné náklady vykonávať vopred Prenajímateľom písomne neodsúhlasené zásahy, úpravy alebo zmeny bytu, bytového domu alebo jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva alebo spoločných nebytových priestorov (*vrátane akýchkoľvek stavebných činností alebo úprav, zásahu do inštalácií, vedení, rozvodov, prípojok apod.*),
 - n) nesmie poškodiť ani zasiahnuť do bytu spôsobom, ktorý nemožno odstrániť iba bežným vymaľovaním priestorov (*napr. zničením obkladov apod.*),

- o) je povinný vykonať všetky preventívne opatrenia, účinne smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo zmierneniu (*minimalizácii*) následkov škodovej udalosti, ak je to možné a je povinný odstrániť následky protiprávnej / škodovej udalosti alebo nahradiť škodu (*inú ujmu*), za ktorú zodpovedá,
- p) pri poruchách a/alebo poškodení na zásobovacom vedení a inštaláciách je povinný zaistiť prerušenie príslušného prívodu a o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii bezodkladne preukázateľne informovať Nájomcu, Prenajímateľa a osobu oprávnenú operatívne riešiť vzniknutú situáciu v bytovom dome,
- q) je povinný oznámiť Nájomcovi a Prenajímateľovi každú stratu kľúčov, ktoré umožňujú prístup do bytového domu a/alebo bytu,
- r) je povinný uhradiť všetky náklady spojené so zabezpečením nových kľúčov v prípade straty kľúčov Podnájomcom,
- s) je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou (*najmä stavu bezpečnosti technického zariadenia*),
- t) je povinný zabezpečiť, aby všetky ním používané inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov, boli bezporuchové, plne v prevádzkyschopnom stave, podľa platných predpisov a technických noriem, pričom je zároveň povinný zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonanie ich pravidelných revízií,
- u) nesmie postupovať v rozpore s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными normami, pričom vzhľadom na uvedené najmä nesmie nikde v byte fajčiť, ani používať iný rizikový zdroj ohňa potenciálne vedúci k požiaru (*sviece, horľavé vonné tyčinky apod.*), mať na byte výbušniny alebo pyrotechniku apod.,
- v) je povinný odborne, na vlastné náklady a riziko vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a to do výšky 30,-Eur (*slovom: tridsať eur*) na jednu opravu a znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (§ 5 až § 8 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov); podľa dohody zmluvných strán ide napr. o náklady na udržiavanie a čistenie bytu, bežné maľovanie (*iba bielou maliarskou krycou farbou*), opravy omietok, čistenie podláh, kobercov a podlahovej krytiny, obkladov stien, čistenie zanesených odpadov až ku zvislým rozvodom apod., o opravy jednotlivých vrchných častí podlahy, podlahových krytín, výmeny kobercov, prahov a líšt, výmeny zdrojov svetla v osvetľovacích telesách, opravy uzatváracích armatúr na rozvodoch vody, výmena sifónov a lapačov tuku, opravy indikátorov vyhrievania / vykurovania, opravy vodovodných výtokov, zápachových uzáverov, odsávačov pár, digestorov, zmiešavacích batérií, spírch, ohrievačov vody, bidetov, WC, splachovačov, vane, umývadiel, výleviek, drezov, kuchynského sporáku (*trúby na pečenie, varných dosiek, infražiaričov*), kuchynských liniek, vstavaných a pristavených skríň alebo iného nábytku, poštovej schránky apod., vrátane výmeny a opravy drobných súčastí týchto predmetov a ďalšie činnosti potrebné pre zachovanie stavu bytu,
- w) je povinný plniť ďalšie svoje záväzky a povinnosti, resp. dodržiavať obmedzenia vyplývajúce zo Zmluvy, Nájomnej zmluvy pre Nájomcu, všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných rozhodnutí a príslušných technických noriem.

- 8.7 Nájomca sa zaväzuje na základe písomnej žiadosti Podnájomcu zabezpečiť u Prenajímateľa vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje Podnájomcu, Nájomcu ani inú osobu. Jedná sa najmä o vykonanie takej činnosti, ktorá nie je drobnou opravou ani bežnou údržbou bytu, bez vykonania ktorej sa predmet podnájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Pokiaľ je žiadosť Podnájomcu podľa prvej vety dôvodná, musí byť zároveň dostatočne určitá a ak je to možné, vykonaná s primeraným časovým predstihom tak, aby bola realizovateľná bez zvýšených nákladov, rizika alebo zvýšenej zodpovednosti Prenajímateľa. Podnájomca je povinný bez zľavy alebo náhrady znášať obmedzenie v užívaní predmetu podnájmu alebo jeho časti v primeranom rozsahu, potrebnom na obstaranie opráv a jeho udržiavanie Prenajímateľom.
- 8.8 Ak Podnájomca vynaložil na predmet podnájmu alebo jeho časť nevyhnutné, účelné a preukázateľné náklady a to najmä pri oprave, na ktorú bol povinný Nájomca alebo Prenajímateľ, má nárok na ich náhradu len ak: (*i.*) opravu obstaral s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu, resp. Prenajímateľa, alebo (*ii.*) Prenajímateľ neobstaral potrebnú opravu v primeranej lehote po doručení mu písomnej žiadosti Podnájomcu o jej vykonanie (*podľa ods. 8.7 vyššie*), ak šlo o závalu brániacu riadnemu užívaniu bytu, prípadne vážne ohrozujúcu výkon užívateľských práv. Právo Podnájomcu na náhradu podľa prvej vety zanikne, ak ho Podnájomca u Nájomcu, resp. Prenajímateľa neuplatní do šiestich mesiacov od jej vynaloženia, inak od odstránenia uvedenej závady.

- 8.9 Ak Podnájomca bez zbytočného odkladu písomne neoznámí Nájomcovi, resp. Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré je povinný Nájomca, resp. Prenajímateľ vykonať, zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet podnájmu pre vady, ktoré sa včas Nájomcovi, resp. Prenajímateľovi neoznámili.
- 8.10 Nájomca sa zaväzuje, že nedá počas trvania krátkodobého podnájmu s Podnájomcom predmet podnájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe.
- 8.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca aj Prenajímateľ sú oprávnení kedykoľvek, podľa potreby (*operatívne*) kontrolovať stav predmetu podnájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie Nájomnej zmluvy a tejto Zmluvy a povinností Podnájomcu. Podnájomca sa zaväzuje za týmto účelom umožniť Nájomcovi a Prenajímateľovi alebo nim určeným osobám vykonať pravidelnú prehliadku bytu minimálne jedenkrát počas príslušného kalendárneho mesiaca a počas plynutia výpovednej lehoty aspoň raz v týždni aj za účelom obhliadky (*od 07:00 hod. do 20:00 hod.*).
- 8.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca a Prenajímateľ môžu so súhlasom Podnájomcu vstupovať do predmetu podnájmu za účelom vykonania opráv, obstaranie ktorých ich zaťažuje, vrátane vykonania stavebných úprav bytu a iných podstatných zmien v byte. Ak Podnájomca týmto osobám vstup podľa predchádzajúcej vety neumožní, zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
- 8.13 Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že Nájomca (*resp. Prenajímateľ*) alebo ním poverená osoba je oprávnená aj prekonaním uzamknutia alebo inej zabezpečovacej prekážky silou alebo inak, kedykoľvek vstúpiť do bytu alebo jeho časti a to aj bez vedomia, či predchádzajúceho súhlasu, resp. bez účasti Podnájomcu (*resp. osoby, ktorej tento umožnil jeho užívanie*), ak existuje dôvodné podozrenie, že hrozí alebo môže hroziť bezprostredné nebezpečenstvo, prípadne škoda (*iná ujma*), ktorú je potrebné odvrátiť alebo zmierniť jej účinok, či následok, alebo ak preto existuje iný ospravedlniteľný dôvod.
- 8.14 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že Podnájomca nie je bez osobitného písomného splnomocnenia oprávnený zúčastňovať sa na správe bytového domu namiesto Prenajímateľa, napr. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kde sa nachádza byt.
- 8.15 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek a aj bez súhlasu Nájomcu alebo Podnájomcu previesť predmet podnájmu alebo jeho časť na akúkoľvek inú osobu, prípadne ho zaťažiť v prospech Prenajímateľa alebo inej osoby, či zabezpečiť ním splnenie svojej alebo cudzej povinnosti (*záväzku*).
- 8.16 Podnájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu previesť ani postúpiť na tretiu osobu žiadne svoje práva, povinnosti, nároky ani záväzky zo Zmluvy alebo z jej porušenia, resp. vyplývajúce mu z podnájomného vzťahu; takéto postúpenie nevyvoláva právne účinky.

Čl. IX

Prenechanie predmetu krátkodobého podnájmu alebo jeho časti do ďalšieho užívania

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca **nie je** na základe tejto Zmluvy oprávnený prenechať predmet podnájmu ani jeho časť do ďalšieho podnájmu (*alebo akéhokoľvek iného obdobného užívania*) inej osobe. Porušenie tohto odseku sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy zo strany Podnájomcu a súčasne sa jedná o prípad užívania predmetu podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
- 9.2 S predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu je Podnájomca oprávnený bývať v predmete podnájmu v súlade s touto Zmluvou spolu s ďalšími fyzickými osobami a to: (meno, priezvisko, dátum narodenia, vzťah k podnájomníkovi):

a) Kvetoslava Balážová	J. Smreka 485/10, Púchov	manželka
b) Lívia Balážová	J. Smreka 485/10, Púchov	dcéra
c) Kvetoslava Balážová	J. Smreka 485/10, Púchov	dcéra
d) David Baláž	J. Smreka 485/10, Púchov	vnuč
e) Dominik Baláž	J. Smreka 485/10, Púchov	vnuč

Týmto ďalším osobám však nevzniká žiadne (*ani užívacie*) právo k predmetu podnájmu.

Čl. X

Osobitné práva a povinnosti zmluvných strán

10.1 Závazok dodržiavať povinnosť mlčanlivosti

10.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhej zmluvnej strane alebo Prenajímateľovi a ich činnostiach pri uzavretí a/alebo plnení tejto Zmluvy, alebo o ktorých sa dozvedeli z Nájomnej zmluvy, avšak nielen v súvislosti s nimi, sa vždy považujú za **dôverné** a ide zároveň o predmet **obchodného tajomstva** zmluvnej strany, ktorej sa týkajú, ak spĺňajú pre to určené podmienky. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, resp. zmluvnej strany, ktorej sa priamo týkajú, najmä neposkytnúť ani nesprístupniť neoprávneným alebo tretím osobám a nevyužiť ich priamo ani nepriamo pre seba, iného alebo na iný účel, než výlučne na plnenie tejto Zmluvy a povinností z nej vyplývajúcich v záujme Prenajímateľa, resp. tej zmluvnej strany, ktorej sa tieto informácie týkajú. Zmluvné strany osobitne určujú, že povinnosť mlčanlivosti vždy a v najširšej možnej miere podliehajú všetky údaje, týkajúce sa alebo akokoľvek súvisiace s poskytnutím, čerpaním a podmienkami financovania v zmysle ods. 1.7 Zmluvy, jeho kontroly a spolupráce s tým súvisiacej.

10.1.2 Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií subjektom, ktoré majú majetkovú účasť v Prenajímateľovi alebo Nájomcovi, osobám a orgánom oprávneným kontrolovať a overovať financovanie podľa ods. 1.7 Zmluvy, ani osobám viazaným zákonom stanovenou povinnosťou mlčanlivosti (napr. audítorom, daňovým poradcom, advokátom apod.), alebo osobám povinným zachovávať mlčanlivosť na základe písomnej dohody so zmluvnou stranou, ak je dodržanie takejto zmluvnej povinnosti dostatočne a účinne zabezpečené.

10.1.3 Povinnosť mlčanlivosti sa nevzťahuje na informácie a skutočnosti, ktoré:

- a) Prenajímateľ alebo zmluvná strana, ktorej sa tieto informácie týkajú, vopred písomne odsúhlasili na ich zverejnenie druhou zmluvnou stranou, resp. vopred písomne rozhodli o tom, že povinnosť mlčanlivosti sa na ne nevzťahuje,
- b) sú, resp. ktoré sa stali verejnými bez toho, aby došlo k porušeniu povinnosti zmluvnej strany,
- c) boli druhej zmluvnej strane preukázateľne známe pred uzatvorením Zmluvy, pričom sa nejedná o informácie známe na základe ich poskytnutia pri rokovaní o uzatvorení tejto alebo inej zmluvy, ani nevyplyvajú z Nájomnej zmluvy,
- d) zmluvná strana získala od inej osoby, ktorá nie je viazaná povinnosťou mlčanlivosti voči Prenajímateľovi ani voči zmluvnej strane, ktorej sa takéto informácie týkajú, ak k tomu nedošlo v súvislosti s porušením povinností a/alebo protiprávnym konaním, alebo
- e) sa musia sprístupniť a poskytnúť v zmysle a v rozsahu kogentných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo na základe písomnej žiadosti Prenajímateľa, či právne záväzného vyžiadania oprávnených orgánov (*vrátane subjektov oprávnených kontrolovať financovanie podľa ods. 1.7 Zmluvy*).

10.1.4 Povinnosť mlčanlivosti v rovnakom rozsahu, ako zmluvné strany zaväzuje: (i.) zamestnancov zmluvných strán, (ii.) osoby vykonávajúce funkciu v orgánoch zmluvnej strany, ak ide o právnickú osobu, (iii.) osoby, ktoré zmluvná strana splnomocnila, poverila alebo použila na plnenie svojich úloh a (iv.) osoby bývajúce s Podnájomcom v predmete podnájmu. Zmluvná strana objektívne zodpovedá za dodržanie povinnosti mlčanlivosti osobami podľa tohto odseku.

10.1.5 O porušení povinnosti mlčanlivosti je zmluvná strana, porušením povinnosti ktorej k uvedenému došlo alebo ktorá za takéto porušenie zodpovedá, povinná bezodkladne informovať Prenajímateľa a druhú zmluvnú stranu, ktorej práva alebo oprávnené záujmy tým môžu byť ohrozené, či poškodené a súčasne na vlastné náklady a zodpovednosť vykonať všetky opatrenia, ktoré môžu negatívne následky uvedeného zmierniť, prípadne zvrátiť.

10.1.6 Porušenie povinnosti mlčanlivosti pričítateľné Podnájomcovi sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy. Ukončenie platnosti a účinnosti Zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, ani akékoľvek jej právne vady, nemajú vplyv na povinnosť zachovávať mlčanlivosť podľa ods. 10.1 Zmluvy; táto povinnosť trvá aj po skončení platnosti a účinnosti Zmluvy. Pre prípad právnych väd Zmluvy sa dohoda zmluvných strán o mlčanlivosti obsiahnutá v tejto Zmluve považuje za oddeliteľnú od ostatných častí Zmluvy, ak je to v záujme zachovania povinnosti mlčanlivosti v najširšom možnom rozsahu.

10.2 Osobitné dojednania v súvislosti so sociálnou, resp. spoločensky prospešnou službou

- 10.2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že podmienkou krátkodobého podnájmu a jeho trvania je skutočnosť, že podnájomca bude mať počas trvania podnájomného vzťahu status znevýhodnenej a/alebo zraniteľnej osoby. Nájomca je oprávnený kedykoľvek požadovať od Podnájomcu preukázanie statusu znevýhodnenej a/alebo zraniteľnej osoby a to aj opakovane.
- 10.2.2 Podnájomca berie na vedomie, že Nájomca bude spracúvať jeho osobné údaje ako aj osôb, ktoré s ním budú užívať predmet nájmu primárne ako sprostredkovateľ konajúci v mene Prenajímateľa ako prevádzkovateľa, a to v rozsahu a v súlade s podmienkami ochrany súkromia Prenajímateľa, ktoré sú dostupné na www.dostupnydomov.sk/gdpr/. Prenajímateľ si vyhradzuje právo zmeny Podmienok ochrany súkromia bez potreby zmeny tejto Zmluvy, pričom podstatné zmeny Podmienok ochrany súkromia je Prenajímateľ prostredníctvom Nájomcu povinný oznámiť Podnájomcovi. Podnájomca je povinný zabezpečiť, aby sa so znením Podmienok ochrany súkromia mohli včas oboznámiť aj ďalšie fyzické osoby, s ktorými budú užívať predmet nájmu. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu súčasne spracúvať osobné údaje Podnájomcu a ďalších osôb aj na svoje vlastné účely.
- 10.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca je za účelom odstránenia všetkého, čo by mohlo viesť medzi zmluvnými stranami k vzniku rozporov (v zhode napr. s § 43 Občianskeho zákonníka) oprávnený a zároveň povinný preukázateľne si vyžiadať od Nájomcu pokyn, ako má pri realizácii svojich povinností a záväzkov postupovať tak, aby neporušil práva alebo nepoškodil oprávnené záujmy Nájomcu alebo Prenajímateľa. Nájomca tým však neposkytuje Podnájomcovi žiadne právne ani ekonomické poradenstvo, nepreberá na seba zodpovednosť Podnájomcu a najmä nerieši spornosť medzi Podnájomcom a tretími osobami, ktorá môže počas trvania podnájomného vzťahu alebo užívania predmetu podnájmu vzniknúť.
- 10.4 Zmluvné strany sa najmä vzhľadom k ods. 1.7 Zmluvy dohodli, že na dokladoch v súvislosti s predmetom podnájmu môže byť umiestnené alebo zobrazované príslušné logo Európskej únie a príslušného operačného programu (toho času „Ludské zdroje“), čo sa Podnájomca zaväzuje rešpektovať a nijako doň nebude zasahovať.
- 10.5 Zmluvné strany sa rozdielne od § 10 ods. 3 zákona č. 98/2014 Z.z. dohodli a záväzne určujú, že písomnosti, na základe ktorých vznikajú, menia sa alebo zanikajú ich práva a povinnosti, si budú **doručovať: (i.)** osobne oproti podpisu adresáta, preukazujúceho ich doručenie (*prevzatie*) alebo **(ii.)** prostredníctvom poštového podniku s návratkou a podacím lístkom. V prípade pochybností o doručovaní má prednosť doručovanie prostredníctvom poštového podniku. Za deň doručenia písomností sa považuje deň ich prevzatia adresátom, deň kedy ich adresát odmietol prevziať alebo deň ich vrátenia odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel. Pre doručovanie je rozhodná posledná písomne oznámená adresa určená pre doručovanie, inak adresa sídla zapísaná v príslušnom registri (*evidencii*) alebo adresa uvedená v Zmluve.

Čl. XI

Niektoré ustanovenia o náhrade škody

- 11.1 Každá zmluvná strana zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí porušením svojej povinnosti, vyplývajúcej jej zo Zmluvy, právneho predpisu, záväzného rozhodnutia príslušného orgánu a/alebo záväznej technickej normy.
- 11.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nebezpečenstvo aj náhodnej škody na predmete podnájmu alebo jeho časti prechádza z jednej zmluvnej strany na druhú zmluvnú stranu v čase, keď zmluvná strana predmet podnájmu prevezme od druhej zmluvnej strany podľa ods. 7.1 Zmluvy, alebo ak tak neurobí včas, v čase keď sa dostala do omeškania s jeho prevzatím bez zavinenia druhej zmluvnej strany podľa ods. 7.2 Zmluvy. Pri zániku oprávnenia Podnájomcu predmet podnájmu užívať, prechádza nebezpečenstvo aj náhodnej škody k nemu na Nájomcu (*resp. Prenajímateľa*) až jeho riadnym odovzdaním v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, inak dňom, keď ho Nájomca (*resp. Prenajímateľ*) vypratá a dal aspoň do stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu alebo omeškaním Nájomcu (*resp. Prenajímateľa*).
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca zodpovedá Nájomcovi za škodu alebo inú ujmu vždy objektívne. Nájomca má vždy nárok na náhradu škody v rozsahu min. skutočnej škody (*ide najmä o zmenšenie majetku a náklady na uvedenie do predošlého stavu*), ušlého zisku (*ide najmä o stratu očakávaných prínosov*) a náhrady sankcií / iných negatívnych účinkov, dopadajúcich na Nájomcu v súvislosti so skutočnosťou pričítateľnou Podnájomcovi (*vrátane porušenia Čl. IX Zmluvy*).

- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neplatného skončenia krátkodobého podnájom bytu zo strany Nájomcu, patrí Podnájomcovi, ak sa takejto neplatnosti s úspechom dovolá, nárok na náhradu škody vo výške účelne a preukázateľne vynaložených nákladov na obstaranie iného porovnateľného bývania v podobnej lokalite, a to najviac na tri mesiace. Doba podľa predchádzajúcej vety sa dohodla vzhľadom na ods. 3.3 Zmluvy, pričom ide o dobu, ktorú zmluvné strany považujú za dostatočnú pre obstaranie iného porovnateľného bývania. Náklady Podnájomcu presahujúce dohodnutú dobu, sa považujú za neúčelné. Tento odsek sa nevzťahuje na Nájomcu ani na Prenajímateľa.
- 11.5 Nároky iných osôb, ktorým Podnájomca (*resp. osoby, za ktoré zodpovedá*) sprístupnil alebo umožnil užívať byt tvoriaci predmet nájmu, či podnájomu, najmä na náhradu škody alebo inej ujmy, nemožno uplatňovať alebo vymáhať voči Nájomcovi ani Prenajímateľovi; Nájomca ani Prenajímateľ za takéto nároky nezodpovedá.
- 11.6 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek s podmienkami Zmluvy, či Nájomnej zmluvy rozporné nakladanie s predmetom podnájomu alebo jeho časťou, *resp.* porušenie povinnosti v súvislosti s jeho užívaním, ktoré je spôsobilé viesť k vzniku škody (*inej ujmy*), alebo ktoré je v príčinnej súvislosti s ohrozením, či vznikom škody na predmete podnájomu alebo jeho časti, sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje Nájomcu k postupu podľa ods. 12.2 písm. d) alebo ods. 12.4 písm. b) Zmluvy.
- 11.7 Ak sa Podnájomca nepostará o včasné plnenie svojich povinností, najmä o vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu predmetu podnájomu alebo jeho časti, má Nájomca právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení Podnájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho ich náhradu.
- 11.8 Podnájomca týmto záväzne vyhlasuje, že si je plne vedomý zodpovednosti, ako aj následkov, vrátane trestnoprávných a ďalších súvislosti pri porušení, nedodržaní alebo vzniku nezrovnalostí, či poskytnutí nepravdivých (*neúplných*) údajov alebo porušení povinnosti mlčanlivosti (*a to aj v súvislosti s ods. 1.7 Zmluvy*), preto nahradí celú škodu (*ujmu*), ktorá v súvislosti s tým vznikne konaním, či postupom, za ktorý zodpovedá Podnájomca, *resp.* ktorý mu možno pričítať.
- 11.9 Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca objektívne a v plnom rozsahu zodpovedá Nájomcovi aj Prenajímateľovi a tretím osobám za to, že nedôjde k porušeniu Nájomnej zmluvy, za dodržanie tejto Zmluvy a to aj zo strany každej osoby, ktorá sama, s Podnájomcom, prípadne s osobou, ktorej Podnájomca sprístupnil alebo umožnil užívať byt alebo jeho časť, *resp.* s ich vedomím, či v dôsledku porušenia ich povinností, predmet podnájomu užívala alebo sa v ňom zdržiavala. Podnájomca zodpovedá v zhode s prvou vetou aj za dodržanie podmienok užívania predmetu podnájomu, vrátane plnenia prípadných nárokov smerujúcich voči nim, a to aj v prípade, ak tieto vzniknú až v budúcnosti alebo ak sú dôsledkom excesu osôb, za ktoré Podnájomca zodpovedá. Na zodpovednosť Podnájomcu (*na jej zúženie*) nemá vplyv postoj Nájomcu / Prenajímateľa (*ani ich prípadný súhlas s užívaním bytu alebo jeho časti aj inou osobou, jej prípadným výberom alebo určením apod.*). Prenajímateľ sa za žiadnych okolností nestáva a ani nie je účastníkom, ani zmluvnou stranou žiadnej dohody / zmluvy uzatvorenej medzi Nájomcom a Podnájomcom (*alebo tretou osobou*) a na jej základe tak Podnájomcovi (*ani tretej osobe*) nevznikajú žiadne práva alebo nároky priamo voči Prenajímateľovi a takéto nároky si voči Prenajímateľovi nemôže uplatňovať Nájomca / Podnájomca ani nepriamo, napr. v rámci regresu alebo nároku na náhradu nákladov, či škody alebo inej ujmy, *resp.* bezdôvodného obohatenia. Tým však nie je dotknutá možnosť Prenajímateľa vyžadovať dodržiavanie alebo splnenie podmienok Nájomnej zmluvy a tejto Zmluvy. Podnájomca sa týmto voči Nájomcovi a Prenajímateľovi bez akýchkoľvek obmedzení zaväzuje, že na ich prvú výzvu splní za každú osobu, ktorej sprístupnil / umožnil Podnájomca alebo osoba, za ktorú zodpovedá Podnájomca užívať čo i len z časti predmet podnájomu, každý ich peňažný záväzok voči Nájomcovi alebo Prenajímateľovi popri dlžníkovi, ako spoločne a nerozdielne (*solidárne*) zaviazaný s dlžníkom, pričom Nájomca aj Prenajímateľ sú oprávnení samostatne si uplatniť svoj nárok (*pohľadávku s prísl.*) priamo voči Podnájomcovi a to v celom rozsahu a na svoje uspokojenie použiť aj Kauciu.
- 11.10 Ustanovenia Zmluvy upravujúce zodpovednosť alebo iné skutočnosti, týkajúce sa nároku na náhradu škody sa v primeranom rozsahu uplatňujú aj na iné a/alebo ďalšie mimozmluvné nároky týkajúce sa zmluvných strán v súvislosti s touto Zmluvou, vrátane bezdôvodného obohatenia.

Čl. XII

Zánik krátkodobého podnájmu

12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva **zaniká** z dôvodov uvedených v § 6 a § 7 zákona č. 98/2014 Z.z. a to:

- a) Uplynutím času, na ktorý bol krátkodobý podnájom dohodnutý.
- b) Písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti.
- c) Písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 98/2014 Z.z. a v zhode s ním podrobnejšie vymedzených v Zmluve. Krátkodobý podnájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Výpovedná lehota je vo všeobecnosti jeden mesiac, ak zákon kogentne neustanovuje inak. Ak ide o výpoveď z dôvodu podľa § 7 ods. 1 písm. a) alebo b) alebo ods. 2 písm. a) zákona č. 98/2014 Z.z. (resp. ods. 12.2 písm. a) a b) a ods. 12.3 písm. a) Zmluvy), výpovedná doba je pätnásť dní. Určenie nesprávnej výpovednej lehoty vo výpovedi zmluvnou stranou nespôsobuje jej neplatnosť, či neúčinnosť.
- d) Písomným odstúpením od Zmluvy niektorou zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo podľa zákona č. 98/2014 Z.z., ktoré je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- e) Zánikom predmetu nájmu, resp. predmetu podnájmu.

Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že táto Zmluva a podnájomný vzťah zaniká aj:

- zánikom krátkodobého nájmu v rozsahu predmetu podnájmu, resp. zánikom Nájomnej zmluvy,
- písomným odmietnutím udeliť súhlas alebo odvolaním súhlasu Prenajímateľa s podnájomom a
- smrťou Podnájomcu (resp. jeho vyhlásením za mŕtveho), pričom právo užívať predmet podnájmu ani z časti neprechádza na dedičov Podnájomcu, ani na žiadnu inú osobu a to ani keď žila s Podnájomcom v spoločnej domácnosti.

12.2 Nájomca môže v zhode s ods. 12.1 písm. c) Zmluvy vypovedať krátkodobý podnájom podľa § 7 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z., ak:

- a) Podnájomca (resp. osoba, ktorej tento umožní užívanie predmetu podnájmu alebo jeho časti), napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Nájomcu alebo Prenajímateľa poškodzuje predmet podnájmu alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo príslušný domový poriadok,
- b) Podnájomca riadne a včas nezaplatil podnájmné alebo Úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) Podnájomca napriek písomnej výzve Nájomcu nedoplnil Kauciu do pôvodnej výšky,
- d) Podnájomca užíva predmet podnájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie podnájomného pomeru, najmä ak dôjde k podstatnému porušeniu povinnosti Podnájomcu uvedenej v Zmluve (napr. v ods. 5.2, v Čl. VIII až Čl. X Zmluvy) v súvislosti s podnájomným pomerom.

12.2.1 Vzhľadom na určenie a dohodnuté užívanie predmetu podnájmu podľa ods. 8.1 Zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že za užívanie v rozpore s dohodnutým účelom, s dôsledkami podľa ods. 12.2 písm. d) Zmluvy, § 7 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 98/2014 Z.z., sa považuje najmä:

- a) zriadenie alebo iné určenie adresy bytu tvoriaceho predmet podnájmu ako sídla právnickej osoby alebo miesta podnikania fyzickej, či právnickej osoby,
- b) prenechanie predmetu podnájmu alebo jeho časti do užívania, či podnájmu alebo obdobnej dispozície inej osobe bez dodržania podmienok dojednaných v Čl. IX Zmluvy,
- c) prenechanie predmetu podnájmu alebo jeho časti inej osobe do dlhodobého užívania a/alebo do dlhodobého nájmu, či dlhodobého podnájmu apod. ktoré nie je v súlade s „ratio legis“ zákona č. 98/2014 Z.z., vrátane akéhokoľvek postupu, ktorým sa obmedzí alebo čo i len z časti vylúči uplatňovanie zákona č. 98/2014 Z.z. na užívacie vzťahy,
- d) prenechanie do užívania alebo užívanie predmetu podnájmu alebo jeho časti v rozpore s rozhodnutím príslušného orgánu, najmä stavebného úradu alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi, či záväznými technickými normami, upravujúcimi bezpečnosť, ochranu zdravia a hygienické štandardy spôsobom, ktorý podstatne sťažuje bývanie v predmete podnájmu, resp. jeho časti, alebo je inak v rozpore s dohodnutým účelom užívania,
- e) iné použitie alebo využitie predmetu podnájmu alebo jeho časti, ktoré je v rozpore s ods. 8.1 Zmluvy.

12.3 Podnájomca môže v zhode s ods. 12.1 písm. c) Zmluvy vypovedať krátkodobý podnájom podľa § 7 ods. 2 zákona č. 98/2014 Z.z., ak:

- a) sa predmet podnájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie bez toho, aby za uvedené zodpovedal Podnájomca alebo osoba, ktorej užívanie bytu Podnájomca umožnil,
 - b) došlo k ukončeniu pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru Podnájomcu,
 - c) vznikol Podnájomcovi, nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu,
 - d) je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie podnájomného vzťahu, najmä ak dôjde k podstatnému porušeniu povinností Nájomcu uvedených v Zmluve v súvislosti s podnájomným pomerom.
- 12.4 Nájomca je oprávnený v zhode s ods. 12.1 písm. d) Zmluvy a § 6 písm. d) zákona č. 98/2014 Z.z. odstúpiť od Zmluvy alebo jej časti:
- a) ak Podnájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Nájomcu ukončiť podnájomný pomer výpoveďou,
 - b) bez ohľadu na písm. a) vyššie, ak porušenie povinností Podnájomcu znamená podstatné porušenie jeho povinností (*najmä ak tak určuje zákon / Zmluva / Nájomná zmluva, alebo ak bolo v čase uzatvorenia Zmluvy alebo porušenia povinností Podnájomcom rozumné s prihliadnutím na účel Zmluvy predvídať, že Nájomca alebo Prenajímateľ bude takéto porušenie považovať za podstatné*),
 - c) bez ohľadu na písm. a) vyššie, ak porušenie povinností Podnájomcu znamená nepodstatné porušenie jeho povinností, pokiaľ Podnájomca nesplní takúto svoju povinnosť ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú mu Nájomca poskytol (*ak Podnájomca vyhlási, že svoju povinnosť nesplní, dodatočnú primeranú lehotu nie je potrebné poskytnúť*) a
- 12.5 Podnájomca je oprávnený v zhode s ods. 12.1 písm. d) Zmluvy a § 6 písm. d) a § 7 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z.z. odstúpiť od Zmluvy alebo jej časti, ak predmet podnájmu nebol Podnájomcovi odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Nájomca v rozpore so zákonom jednostranne zvýšil sumu (*zmenil takto výšku*) podnájomného a Úhrad.
- 12.6 Podnájomca nemá v prípade zániku Zmluvy nárok na bytové náhrady.
- 12.7 Zánik Zmluvy sa nedotýka najmä: nároku na zmluvnú pokutu a na náhradu škody, voľby práva alebo voľby zákona, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami, povinnosti zachovávať mlčanlivosť, povinnosti poskytovať si súčinnosť, ktorá sa žiada dôvodne, doručovania, a nedotýka sa ani iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku Zmluvy.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

- 13.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni je zverejnenia v zmysle osobitného predpisu. Zmluvné strany sa však dohodli, že táto Zmluva nenadobudne účinnosť skôr, ako udelením písomného súhlasu Prenajímateľa s podnájomom podľa tejto Zmluvy. Nájomca predloží Podnájomcovi písomný súhlas Prenajímateľa s podnájomom bezodkladne po jeho poskytnutí.
- 13.2 Obsah Zmluvy a ňou vymedzených práv a povinností je možné zmeniť, upraviť alebo zrušiť iba písomne a to najmä vo forme dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami (*v zhode s ods. 13.1 vyššie*). Zmluvné strany sú však oprávnené jednostranným písomným oznámením doručeným druhej zmluvnej strane kedykoľvek zmeniť údaje o ich bankovom spojení, alebo iné platobné údaje, adresu pre doručovanie písomností, kontaktné údaje a splnomocnené osoby (*resp. osoby oprávnené konať za príslušnú zmluvnú stranu*).
- 13.3 Zmluva spolu s prílohami je vyhotovená v toľkých rovnopisoch, aby každá zmluvná strana obdržala po jednom jej rovnopise, pričom jej podpisom zmluvné strany potvrdzujú prevzatie Zmluvy s prílohami v dojednanom počte.
- 13.4 Ak zo Zmluvy nevyplýva inak, Zmluva, nároky a záväzky vyplývajúce zo Zmluvy alebo z jej porušenia zaväzujú aj právnych nástupcov zmluvných strán (*v dôsledku singulárnej a/alebo univerzálnej sukcesie*).
- 13.5 Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené Zmluvou sa uplatnia všeobecne záväzné právne predpisy SR (*voľba práva*) a to najmä zákon č. 98/2014 Z.z., inak Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Zmluva sa v rozsahu, v akom neupravuje podnájomný pomer a/alebo v akom ju nemožno podriaďovať pod určitý zmluvný typ (*druh*), považuje za inomínatnú zmluvu (*uzavretú najmä podľa § 51 Občianskeho zákonníka*). Zmluvné strany sa dohodli, že ak ktorákoľvek zmluvná

Zmluva o krátkodobom podnájme bytu

strana počas trvania Zmluvy alebo po jej zániku zmení svoje bydlisko / sídlo (*adresu*) mimo územia SR alebo ktorej právny nástupca bude mať bydlisko / sídlo (*adresu*) mimo územia SR, ich práva a povinnosti Zmluvou neupravené, sa riadia právnou úpravou SR.

- 13.6 Zmluvné strany určujú, že osobitné dojednanie v Zmluve majú prednosť pred dispozitívnymi ustanoveniami právnych predpisov a tieto dispozitívne ustanovenia sa uplatnia len ak svojim zmyslom alebo účelom neodporujú Zmluve. Dojednanie Zmluvy, ktoré sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami právnych predpisov, od ktorých sa nemožno platne odchýliť sa v rozsahu, v akom odporujú týmto kogentným ustanoveniam neuplatnia po dobu trvania tohto rozporu.
- 13.7 Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace, vrátane sporov vyplývajúcich z mimozmluvných nárokov, sú oprávnené prejednať a rozhodnúť súdy SR príslušné podľa procesných predpisov SR.
- 13.8 Zmluva sa vykladá v prospech jej platnosti. Ak niektoré z ustanovení (*jeho časť*) tejto Zmluvy je alebo bude neplatné alebo neúčinné alebo odporovateľné, resp. sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom bez zbytočného odkladu dohodnú na ustanovení zodpovedajúcom pôvodne zamýšľanému účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej vadné ustanovenie (*jeho časť*).
- 13.9 Zmluva je úplnou dohodou zmluvných strán ohľadne užívania predmetu podnájmu a žiadna iná predchádzajúca dohoda, zmluva, prehlásenie alebo príslub, ktoré sú v rozpore s touto Zmluvou alebo nie sú v nej obsiahnuté, vykonané ktoroukoľvek zmluvnou stranou, nebudú pre žiadnu zo zmluvných strán záväzné, platné alebo účinné. Žiaden prejav zmluvných strán vykonaný pri rokovaní o Zmluve ani prejav vykonaný po uzatvorení Zmluvy nesmie byť vykladaný v rozpore s výslovnými ustanoveniami Zmluvy a jej účelom; ak je takýto prejav v rozpore so Zmluvou alebo jej účelom, neprihliada sa k nemu. Zmluvu nemožno meniť ani rozširovať výkladom, ak je to v rozpore s výslovným jazykovým prejavom v písomnom texte Zmluvy, najmä ju nemožno dopĺňať o to, čo výslovne neobsahuje.
- 13.10 Zmluvné strany záväzne vyhlasujú, že platnosti Zmluvy nič nebráni, zmluvné strany (*resp. osoby za ne konajúce*) sú oprávnené Zmluvu záväzne uzavrieť a majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, žiadna zmluvná strana alebo osoba za ňu konajúca v dobe rokovaní o uzatvorení Zmluvy ani v dobe jej uzatvorenia netrpela duševnou poruchou, ktorá by ju robila neschopnou Zmluvu platne uzavrieť.
- 13.11 Každá zmluvná strana sama za seba vyhlasuje, že oprávnenie druhej zmluvnej strany alebo osôb za ňu konajúcich platne a záväzne uzavrieť Zmluvu jej bolo riadne a včas preukázané.
- 13.12 Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzne uzatvárajú Zmluvu a budú sa ňou riadiť aj v prípade, že niektoré z jej ustanovení alebo dojednaní je, bude alebo sa stane pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodným.
- 13.13 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, potvrdzujú jej správnosť a úplnosť, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcim porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť Zmluvu prejavili slobodne a vážne, bez nátlaku, Zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluva bola dojednaná individuálne (*po predchádzajúcom rokovaní zmluvných strán a s dostatočným časovým odstupom medzi oboznámením sa s jej obsahom a jej uzatvorením, pričom možnosť zasiahnuť do obsahu návrhu Zmluvy alebo poradiť sa o tomto obsahu s inou odborne spôsobilou osobou nebola žiadnej zmluvnej strane obmedzená*) a na znak súhlasu zmluvné strany Zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Čl. XIV

Podpisy zmluvných strán

14.1 Nájomca

V Púchove

Dňa:

14.2 Podnájomca

V Púchove

Dňa:

Mesto Púchov

JUDr. Katarína Heneková M.B.A.,
primátorka mesta

Ivan Baláž