

Zmluva o podnájme bytu

uzatvorená podľa § 719 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Trnava č. 595 o nakladaní s bytmi pre potreby mesta, s ostatnými bytmi, ktoré nie sú určené na odpredaj vo vlastníctve mesta a s podnájomnými bytmi nižšieho štandardu v znení neskorších predpisov medzi:

Čl. 1. Zmluvné strany

1. Nájomca: Stredisko sociálnej starostlivosti
Ul. V. Clementisa 6483/51, 917 01 Trnava
štatutárny zástupca:
JUDr. Vlastimil Očenáš - riaditeľ
IČO: 17 639 760
IBAN:SK260200000000064833212
(ďalej len „nájomca“)

2. Podnájomca: Ján Sekula
Trvale bytom:
Dátum narodenia: '
Číslo OP: '
(ďalej len „podnájomca“)

Čl. II. Predmet podnájmu

1. Mesto Trnava je vlastníkom bytu nachádzajúceho sa na Ul. A. Kubinu 21 v Trnave v bytovom dome, ktorý je zapísaný na Okresnom úrade Trnava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 6844, postavený na pozemku parc. registra „C“ č. 2540/17 označený súpis. č. 1673.
2. Nájomca je na základe Zmluvy o nájme bytu zo dňa 31.12.2024 užívateľom bytu podľa ods. 1 a je oprávnený predmetný byt dať do podnájmu za účelom realizácie projektu dostupného bývania s prvkami housing first na bývanie klienta.
3. Na základe Uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Trnava č. 615/2024 zo dňa 10.12.2024 nájomca za podmienok dohodnutých touto zmluvou prenecháva do podnájmu podnájomcovi 1-izbový byt č. **110** nachádzajúci sa na 12. podlaží bytového domu uvedeného v ods. 1 tohto článku (ďalej len „byt“) pre projekt dostupného bývania s prvkami housing first pre účely bývania podnájomcu.
4. Byt je 1-izbový a pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva.
5. Príslušenstvom bytu je: predsieň, komora, kuchyňa, kúpeľňa s WC a pivnica.
6. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: kuchynská linka, elektrický sporák, vaňa, vodovodné batérie, radiátory, prípojka STA, zvonček, bytové prípojky vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, okrem tých súčastí, ktoré sú určené na spoločné užívanie a jeho vonkajšie vybavenie: poštová schránka.
7. Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane príslušenstva je **32,39 m²**. Byt vrátane jeho príslušenstva a vnútorného vybavenia je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu.
8. Podnájomca je oprávnený spolu s bytom užívať aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu uvedeného v ods. 1 tohto článku.
9. Nájomca odovzdáva podnájomcovi a podnájomca preberá byt vrátane jeho príslušenstva v užívateľskom stave, o čom dokladom je Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, spísaný v zmysle čl. VIII tejto zmluvy.

Čl. III. Doba podnájmu

Podnájom bytu sa uzatvára na dobu určitú **od 1.1.2025 do 31.12.2025.**

Čl. IV.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Dňom protokolárneho prevzatia bytu, uvedeného v čl. VIII. tejto zmluvy vzniká podnájomcovi povinnosť platiť nájomcovi podnájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrady nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa podnájomca zaväzuje platiť až do fyzického, protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi po skončení podnájomu.
2. Podnájomca sa zaväzuje platiť za užívanie bytu nájomné vo výške **36,89** eur/mesačne a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **68,88** eur/mesačne.
3. Nájomné spolu s úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu, dohodnuté v ods. 2 tohto článku je podnájomca povinný platiť najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Pri platbách realizovaných prevodným príkazom z bankového účtu je podnájomca povinný uvádzať určený variabilný symbol: **11011**
4. Nájomca je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu v závislosti od zmeny právnych alebo cenových predpisov, zmeny rozsahu poskytovaných plnení, podľa spotreby poskytovaných plnení v predchádzajúcom období alebo na základe iných skutočností majúcich vplyv na výšku preddavkových platieb. Každú zmenu výšky nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomca vykoná od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo nájomcovi na vykonanie zmeny a oznámi podnájomcovi.
5. Celková výška úhrad za plnenia poskytované poskytovaných s užívaním bytu sa zúčtuje vždy za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka po zistení skutočných nákladov za poskytnuté plnenia. Vyúčtovaním zistené nedoplatky alebo preplatky sú splatné do termínu uvedeného v ročnom vyúčtovaní.
6. Ak podnájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania vo výške podľa ustanovenia § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. Zároveň je podnájomca povinný uhradiť poštovné za zaslanie upomienky o nezaplatení nájomného a/alebo úhrad za plnenia, prípadne nedoplatku z ročného vyúčtovania.
7. Podnájomcovi zaniká povinnosť platiť nájomcovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa ods. 2. tohto článku dňom protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi.
8. Podnájomca berie na vedomie, že nájomca je oprávnený jednostranne započítať vzájomné pohľadávky, pričom prejav vôle smerujúci k započítaniu oznámi podnájomcovi.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje odovzdať podnájomcovi protokolárne byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, ak nebude dohodnuté inak, a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
2. Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Pri výkone svojich práv je podnájomca povinný dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov výkon ich práv. Podnájomca je povinný dodržiavať domový poriadok. Opakované porušenie domového poriadku nájomca bude považovať za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom, čo je dôvod na výpoveď z podnájomu.
3. Nájomca zabezpečí pre podnájomcu plnenia poskytované s užívaním bytu a to teplo na ÚK, Teplo na ohrev TUV, vodné, stočné, SV na prípravu TUV, výťah, osvetlenie spoločných priestorov, odvoz smetí, odvod dažďovej vody, havarijnú službu.
4. Podnájomca dňom podpisu tejto zmluvy berie na vedomie, že dodávku elektrickej energie v prenajatom byte poskytuje dodávateľ elektrickej energie, ktorý s podnájomcom uzatvorí zmluvu o dodávke elektrickej energie na základe súhlasu vlastníka nehnuteľnosti. Po ukončení platnosti nájomnej zmluvy podnájomca je povinný odhlásiť sa z odberu elektrickej energie najneskôr do 15 dní od ukončenia platnosti nájomnej zmluvy. V prípade, ak si podnájomca nesplní povinnosť vyplývajúcu z tohto ustanovenia, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu nájomcovi vo výške trojmesačného nájomného.

5. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi potrebu opráv v byte, ktoré znáša nájomca a umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
6. Podnájomca zodpovedá za škodu spôsobenú neodborným zásahom do vyhradených technických zariadení, ktorá vznikla v súvislosti so zabezpečením drobných opráv a/alebo bežnou údržbou bytu.
7. Podnájomca je povinný závary a poškodenia v byte a spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktoré spôsobí on sám, jeho klient, prípadne návštevy, odstrániť na svoje náklady. V prípade, ak podnájomca neodstráni na svoje náklady závary a poškodenia spôsobené na byte, spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa predchádzajúcej vety, má nájomca právo po predchádzajúcom upozornení podnájomcu závary a poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcu náhradu vynaložených nákladov. Ak podnájomca neodstráni poškodenia v byte, spoločných priestoroch a zariadeniach domu, toto konanie bude považované za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom, čo je dôvod na výpoveď z podnájmu bytu.
8. Chov akýchkoľvek domácich zvierat v byte je možný len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, v opačnom prípade bude toto konanie podnájomcu považované za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom.
9. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a ani akékoľvek zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady. Realizácia akýchkoľvek stavebných úprav bez súhlasu nájomcu sa považuje za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom.
10. Podnájomca berie na vedomie, že v spoločných priestoroch bytového domu platí zákaz fajčenia, voľného pohybu psov a iných domácich zvierat. Opakované porušenie tohto zákazu sa bude považovať za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom, čo je dôvodom na výpoveď z podnájmu bytu.
11. Podnájomca je povinný umožniť prístup zodpovedného zamestnanca prenajímateľa do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok a zamestnanca Mestského úradu Mesta Trnava za účelom sociálnej práce s nájomcom.

VI. Zánik podnájmu bytu

1. Podnájom bytu zaniká:
 - a) uplynutím doby podnájmu,
 - b) písomnou dohodou medzi nájomcom a podnájomcom,
 - c) zánikom nájmu uzatvoreného medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - d) výpoveďou bez udania dôvodu uplynutím výpovednej lehoty podľa § 710 ods.3 Občianskeho zák.
 - e) písomnou výpoveďou nájomcovi z dôvodov ustanovených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ak:
 - 1) podnájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu bytu najmä tým, že nezaplatil podnájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako 3 mesiace,
 - 2) podnájomca, alebo klient podnájomcu hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných podnájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

- 3) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - 4) podnájomca iným závažným spôsobom porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.
2. Za porušenie povinností podnájomcu závažným spôsobom podľa ods. 1 písm. d) bod 1) tohto článku sa považuje aj opakované porušenie domového poriadku, neodstránenie poškodení v byte, spoločných priestoroch a zariadeniach domu, ktorý spôsobil nájomcu, alebo návštevy, chov akýchkoľvek domácich zvierat v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, vykonávanie stavebných úprav a/alebo akýchkoľvek zmien v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, opakované porušenie zákazu venčenia a voľného pohybu psov a iných domácich zvierat v spoločných priestoroch bytového domu.
 3. Podnájom bytu sa podľa ods. 1 písm. d) tohto článku skončí uplynutím výpovednej lehoty, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená podnájomcovi.
 4. Podnájomca je povinný v deň skončenia podnájmu odovzdať uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne na predmete podnájmu.
 5. V prípade, ak podnájomca neodovzdá uvoľnený byt v stave, v akom ho protokolárne prevzal s prihliadnutím na opotrebenie obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe, má nájomca právo uviesť byt do užívania schopného stavu a požadovať od podnájomcu náhradu takto vynaložených nákladov.
 6. Podnájomca je povinný uhrádzať všetky platby za užívanie bytu a iné finančné záväzky až do doby protokolárneho odovzdania bytu nájomcovi, a to aj po skončení podnájomného vzťahu, vrátane prípadných nedoplatkov zistených po vykonaní ročného vyúčtovania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia v zmysle článku V. tejto podnájomnej zmluvy.
 7. Podnájomca po skončení podnájmu bytu nemá nárok na pridelenie náhradného podnájmu.
 8. Podnájomca je povinný najneskôr v deň odovzdania bytu zdokladovať nájomcovi odhlásenie dodávky elektrickej energie, pričom tento doklad sa stane súčasťou protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

Nájomca fyzicky odovzdá podnájomcovi a podnájomca prevezme byt od nájomcu na základe Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu. V tento deň nájomca odovzdá podnájomcovi kľúče od predmetného bytu vrátane príslušenstva a týmto dňom je podnájomca oprávnený vstupovať do bytu ako jeho užívateľ.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Podnájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Táto zmluva bola zverejnená dňa 31.12.2024 .
2. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov berie podnájomca na vedomie, že nájomca spracúva jeho osobné údaje za účelom plnenia tejto zmluvy a za účelom zverejnenia zmluvy podľa osobitných predpisov. Osobné údaje podnájomcu budú spracúvané počas doby trvania tejto zmluvy a po jej ukončení ich bude uchovávať na obdobie podľa príslušných právnych predpisov o správe registratúry. Akúkoľvek zmenu osobných údajov je podnájomca povinný bezodkladne oznámiť nájomcovi.
3. Do nadobudnutia účinnosti tejto podnájomnej zmluvy sú zmluvné strany prejavmi svojej vôle viazané.

4. Podnájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdržia nájomca a podnájomca.
5. Podnájomná zmluva bola uzatvorená na základe slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle nájomcu a podnájomcu, ktorí ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Trnave, dňa 31.12.2024

Stredisko sociálnej starostlivosti
Vladimíra Clementisa 51, 917 01 Trnava
IČO: 17639760, DIČ: 2021176245
IČDPH: SK2091176245 ⑦

Ján Sekula
podnájomca

JUDr. Vlastimil Očenaš
nájomca