

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU
uzavretá v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1/

Mesto Liptovský Hrádok, Hviezdoslavova 170 , 033 01 Liptovský Hrádok

IČO: 00315494

DIČ: 2021011122

- **zastúpené na základe Mandátnej zmluvy zo dňa 20. júna 2014 obchodnou spoločnosťou**

BYP s.r.o., Hviezdoslavova 141, 033 01 Liptovský Hrádok

IČO: 36437263

IČ DPH: SK 2022100454

- **zastúpená konateľom spoločnosti Ing. Milošom B a r á k o m**

/ ďalej len „nájomca“ /

a

2/

Ráčz Karol Mgr.

Liptovská Porúbka 556

033 01

/ďalej len „ **podnájomca**“/

za nasledovných zmluvných podmienok:

1. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom **bytu č 10** , **vchod A** , 4 posch./ďalej len „**byt**“/. Byt sa nachádza v bytovom dome súp.č.1755 na ul. Belanská v Liptovskom Hrádku a na základe nájomnej zmluvy medzi spoločnosťou Stavoinustria a.s. Liptovský Mikuláš a Mestom Liptovský Hrádok je tento bytový dom v nájme Mesta Liptovský Hrádok.
- 1.2 Byt sa skladá : 2 obytné miestnosti, kúpeľne, WC, kuchynskej linky, predsiene a pivnice. Príslušenstvo bytu je uvedené v protokole o odovzdaní bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 1.3 Nájomca za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do spoločného podnájmu podnájomcom.
- 1.4 Zoznam osôb tvoriacich domácnosť:
/meno a priezvisko, dátum narodenia a príbuzenský pomer/
Ráčz Karol
Moravčíková Lenka
Ráčzová Ema

2. DOBA PODNÁJMU

- 2.1 Podnájom začína od 01.07.2014
- 2.2 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú do uzavretia nájomnej zmluvy medzi zmluvnými stranami, uvedenými v tejto zmluve.
- 2.3 Podnájom bytu a užívanie bytu podnájomcom skončí uplynutím dohodnutej doby.
- 2.4. Nájomca má právo vypovedať túto Zmluvu v prípade nedodržania zmluvných podmienok, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť 1. dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. V prípade zvlášť hrubého porušenia má nájomca právo vypovedať túto Zmluvu okamžite.
- 2.5. Podnájomca má právo vypovedať Zmluvu bez uvedenia dôvodu, a to s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.

3. VÝŠKA PODNÁJOMNÉHO A SPÔSOB ÚHRADY PODNÁJOMNÉHO

- 3.1 Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomcovi mesačné podnájomné a úhrady za všetky plnenia spojené s užívaním bytu podľa Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Výška podnájomu sa stanovuje vo výške **209,18 €**.
- 3.2 Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie bytu č. v bytovom dome s. č. 1755 vo výške **1 255,08 EUR** uhradí nájomca na účet mesta č. **4015852618/7500** vedeného v ČSOB, a.s. v Liptovskom Mikuláši v termíne pred podpisom tejto nájomnej zmluvy.
Finančnú zábezpeku zúčtuje Mesto Liptovský Hrádok po príslušných odpočtoch podnájomcovi po skončení podnájomu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi vyplatí podnájomcovi do 30 dní.
Odpočty z finančnej záruky:
 - úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov bytového domu počas podnájomného vzťahu
 - úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení podnájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
 - úhrady za nezaplatené podnájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení podnájomu bytu
 - iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.
- 3.3. Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov podľa mesačného zálohového predpisu mesačne, a to dopredu najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca za nasledujúci mesiac:
 - a/ v hotovosti do pokladne správcu
 - b/ úhradou na číslo účtu uvedené v mesačnom zálohovom predpise
- 3.4. V prípade, že podnájomca nezaplatí podnájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote podľa odseku 3.3. tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vypočítaný podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z., ktorým sa vykonáva ustanovenie § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka.

Ak podnájomca nezaplatí podnájomné a preddavok za služby spojené s užívaním bytu za viac ako dva mesiace napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu podnájomného, je to dôvod na ukončenie tejto zmluvy bez nároku na zabezpečenie náhradného bývania.

- 3.5 Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška podnájomného a preddavkov na úhradu za služby, o čom bude podnájomca včas informovaný.
- 3.6 Z finančnej zábezpeky si prenajímateľ ponechá čiastku rovnajúcu sa jednomesačnej výšky nájomného až do spracovania konečného vyúčtovania za byt, ktoré je vždy do 31.05. nasledujúceho roku

4. PRÁVA A POVINNOSTI Z PODNÁJMU BYTU

- 4.1 Podnájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy v byte, súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce vymedzené nariadením vlády č. 87/1995 v znení neskorších predpisov v byte zabezpečia sami na svoje vlastné náklady.
- 4.2 Podnájomca má vedľa práva užívať byt aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.
- 4.3 Podnájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytom v dome nerušený výkon ich práv.
- 4.4 Podnájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia bytu, ktoré v byte spôsobí alebo spôsobia tí, ktorí s ním bývajú, uhradia v plnej výške. Ak sa tak nestane, nájomca má právo po predchádzajúcom upozorení poškodenia odstrániť a požadovať od podnájomcov náhradu.
- 4.5 Podnájomca sa zaväzuje, že nebude v byte ani mimo bytu /fasáda, vonkajšie konštrukcie, strešné konštrukcie / vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
- 4.6 Podnájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi nájomcovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú nájomcovi. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za škodu tým spôsobenú.
- 4.7 Podnájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu. Podnájomca nemôže užívať byt na iné účely než na bývanie.
- 4.8 Podnájomca je povinný umožniť prístup nájomcovi po predchádzajúcom oznámení za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.
- 4.9 Podnájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať nájomcovi vypratý a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.
- 4.10 Po ukončení zmluvného vzťahu nemá podnájomca právo ani nárok žiadať od nájomcu zabezpečenie náhradného bytu, alebo náhradného ubytovania.
- 4.11 Nájomca odovzdá podnájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.

- 4.12. Nájomca po skončení podnájmu nehradí podnájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré podnájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho, o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili.
- 4.13. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný a v riadnom stave vrátane prevedenia vymaľovania stien- minimálne 2 x náter s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
- 5.2 Túto Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami
- 5.3 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.4 Podnájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva nájomcovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu zmluvy o podnájme bytu.
- 5.5 Táto Zmluva sa vyhotovuje v počte troch rovnopisov, pričom jeden obdrží BYP s.r.o., jeden Mesto Liptovský Hrádok a jeden podnájomca .
- 5.6 Zmluvné strany prehlasujú, že sú oboznámené s obsahom zmluvy , že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite vážne a zrozumiteľne, nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok pre ktorúkoľvek zmluvnú stranu.

V Liptovskom Hrádku, dňa 30.6.2014

podnájomca meno, priezvisko a podpis

nájomca meno, priezvisko a podpis

Ing. Miloš Barák
konateľ s.r.o.