

Podnájomná zmluva

č. 8/2018

Nájomca :

Organizácia : **OBEC Lipová**
V zastúpení : Mgr. Tatiana Ölvecká – starostka obce Lipová
IČO : 00 309 044
DIČ : 2021059392
Sídlo : č. 203, 941 02 Lipová
Telefónne číslo : 035 650 70 10
e-mail : obecnyurad.lipova@gmail.com
číslo účtu : SK59 0200 0000 0030 0286 4551
/ďalej len „nájomca“/

a

Podnájomca :

Meno a priezvisko : **Viktória Gilanová**
Rodné číslo : 
Číslo OP : 
Trvalé bydlisko : 
Telefónne číslo : 
e-mail : 
číslo účtu : 
/ďalej len „podnájomca“/

Meno a priezvisko : **Roland Gilan**
Rodné číslo : 
Číslo OP : 
Trvalé bydlisko : 
Telefónne číslo : 
e-mail : 
číslo účtu : 
/ďalej len „podnájomca“/

uzatvorená v zmysle § 719 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

I.

Predmet podnájmu

1. Predmetom zmluvy je podnájom trojizbového bytu č. A1 na I. nadzemnom podlaží, v obci Lipová, v bytovom dome súpisné číslo 452, katastrálne územie Ondrochov, postavený na parcele číslo 394/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.
2. Nájomca prehlasuje, že má platnú nájomnú zmluvu zo dňa 14.02. 2018 medzi ním a vlastníkom bytového domu firmou LEGA, a. s., Gen. Svobodu 17, 941 06 Komjatice, týkajúcu sa bytov v obci Lipová, časť Ondrochov, súpisné číslo 452.
3. Nájomca prehlasuje, že zo strany nájomcu sú splnené podmienky vyžadované právnym poriadkom pre platné uzatvorenie zmluvy o podnájme a riadny vznik podnájomného vzťahu.
4. Nájomca prehlasuje, že k uvedenému bytu nemá ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadna tretia osoba užívacie ani iné právo, ktoré by vyplývalo z vecného, podnájomného práva, či z iného právneho dôvodu.
5. Nájomca prehlasuje, že byt je spôsobilý k riadnemu užívaniu, najmä, že jeho stav vyhovuje všetkým technickým a hygienickým podmienkam.
6. Nájomca týmto dáva do podnájmu a prenecháva na dobu uvedenú v Čl. III. zmluvy a za podmienok dohodnutých v Čl. II a Čl. V. Podnájomcovi do užívania byt a podnájomca tento byt od nájomcu berie do podnájmu a preberá ho do užívania.
7. Nájomca prenecháva byt podnájomcovi do užívania výhradne za účelom bývania. Pri podpise zmluvy podnájomca na kartu bytu uvedie ďalšie spolubývajúce osoby. Obývať prenajatý byt môžu len osoby uvedené na karte bytu. Bez písomného súhlasu nájomcu nie je možné obývať byt osobou, ktorá nie je uvedená na karte bytu. Karta bytu tvorí neoddeliteľnú súčasť podnájomnej zmluvy.

II.

Platobné podmienky

1. Zmluvne dohodnutá úhrada za užívanie bytu /podnájom/ je v zmysle dohody zmluvných strán vo výške 224,00 EUR. Podnájomca bude uhrádzať podnájomné mesačne vždy do 15. dňa v danom mesiaci na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví. Prvé podnájomné však uhradí podnájomca v deň podpísania zmluvy.
2. Podnájomca je povinný okrem podnájomného uhrádzať aj úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. Úhrada zahŕňa :
 - zálohu za elektrinu
 - zálohu za vodu a odvod splaškov.

Podnájomca bude uhrádzať úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v mesačných výškach 50,00 EUR, mesačne vždy do 15. dňa v danom mesiaci na účet nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prvú splátku však uhradí podnájomca v deň podpísania tejto zmluvy.

3. Vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa budú vykonávať :
 - za elektrinu – raz do roka
 - za vodu a odvod splaškov – každé tri mesiace.Podľa tohto vyúčtovania podnájomca buď doplatí nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania /v prípade nadmernej spotreby elektrickej energie, vody a odvodu splaškov/, resp. podnájomcovi bude vrátený preplatok, ktorý z vyúčtovania vyplynie.
4. Podnájomca zaplatí depozit vo výške 1 344,00 EUR /slovom tisíctristoštyridsaťštyri EUR/ za 6 mesiacov, ktorý mu bude vrátený v plnej výške v deň ukončenia podnájmu a odovzdania bytu nájomcovi v prípade, ak nedôjde k poškodeniu bytu a zariadenia vinou podnájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že pred a po skončení podnájmu predmetnej nehnuteľnosti spoločne vykonajú odpočet meracích zariadení dodávaných médií.
6. Úhradu za užívanie bytu a zálohové platby za plnenia súvisiace s užívaním priestorov je možné zvýšiť s prihliadnutím k prípadným cenovým úpravám cien energií a inflácie, oproti obdobiu, v ktorom bola uzatvorená táto podnájomná zmluva.

III.

Doba podnájmu

1. Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú. Doba trvania podnájmu sa ukončí :
 - a/ dňom vkladu vlastníckeho práva k bytovému domu Ondrochov do katastra nehnuteľností v prospech nájomcu – Obec Lipová
 - b/ uplynutím doby nájmu do 31.12. 2019, ak do tohto dátumu nebude podnájom ukončený podľa bodu 1a.
2. Začiatok podnájmu : 15. marca 2018
3. Výpovedná lehota, ak nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, je po dohode zmluvných strán dva mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

IV.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný odovzdať podnájomcovi byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu. Kľúče od bytu je nájomca povinný odovzdať podnájomcovi po zaplatení prvej splátky nájomného a prvej splátky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
2. Nájomca je povinný zaistiť podnájomcovi plný a nerušený výkon jeho podnájomných práv spojených s užívaním bytu.
3. Nájomca má právo vypovedať túto zmluvu, ak je podnájomca po dobu dlhšiu ako 60 kalendárnych dní v meškaní s úhradou splatných nárokov nájomcu, v tomto prípade sa podnájomca zaväzuje zaplatiť pomernú časť nárokov nájomcu ku dňu vyst'ahovania. V prípade ak podnájomca svoje záväzky nezaplatí, je nájomca oprávnený na ich vyrovnanie použiť prostriedky zo zloženej zábezpeky. Vypoveď daná v zmysle tohto zmluvného ustanovenia nadobúda účinky ihneď po doručení.
4. V prípade, že podnájomca neuvolní byt pri zániku podnájmu, je nájomca oprávnený byt vypratať a veci podnájomcu nachádzajúce sa v byte bezpečne uskladniť na náklady podnájomcu.
5. Podnájomca nemá nárok po ukončení podnájmu na náhradné ubytovanie.
6. Nájomca nezodpovedá podnájomcovi za škodu na veciach prinesených podnájomcom do bytu.

V.

Práva a povinnosti podnájomcu

1. Podnájomca je povinný platiť riadne a včas na základe podmienok dohodnutých v Čl. II. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad omeškania úhrady splatných nárokov nájomcu, patrí nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania platby, resp. jej časti.
3. Podnájomca je povinný užívať byt len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
4. Podnájomca je povinný oznámiť nájomcovi potrebu opráv, ktoré má nájomca vykonať a umožniť nájomcovi vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. Bežné opravy si vykoná podnájomca na svoje náklady.
5. Podnájomca je povinný udržiavať na svoje náklady byt v čistom a užívacom stave, najmä je na svoje náklady povinný vykonať bežné udržiavacie práce v byte.

6. Podnájomca nie je oprávnený vykonať bez súhlasu nájomcu žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny v byte.
7. Podnájomca je povinný v prípade zániku podnájmu byt vypratať a odovzdať spolu so zariadením nájomcovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu.
8. Podnájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie bytu a jeho príslušenstva, vrátane vykurovacích systémov.
9. Podnájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu, v opačnom prípade má nájomca právo vypovedať túto zmluvu s okamžitým účinkami po doručení výpovede.
10. Podnájomca je povinný nájomcu písomne požiadať o zmenu na karte bytu. Až po získaní písomného súhlasu nájomcu, je možné uvedené zmeny zrealizovať.
11. Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu podľa domového poriadku a dobrých mravov, v opačnom prípade má nájomca právo vypovedať zmluvu s okamžitými účinkami po doručení výpovede.
12. Podnájomca je povinný odstrániť závary a škody, ktoré spôsobil v byte alebo v dome, a to bezodkladne.
13. Podnájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatom byte úmyselne a z nebanlivosti, vrátane škôd zavinených osobami pohybujúcimi sa v byte so súhlasom podnájomcu. Prípadné škody na zariadení bytu budú uhradené obratom podnájomcom.
14. Podnájomca je povinný umožniť nájomcovi po celú dobu trvania podnájomného vzťahu po predchádzajúcom oznámení a po vzájomnej dohode uskutočňovať prehliadky bytu za účelom overenia jeho stavu a stavu jeho vybavenia najneskôr do troch dní od žiadosti nájomcu.
15. Podnájomca nesmie zastupovať nájomcu v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu podnájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len nájomcovi.

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Podnájomca potvrdzuje, že si byt prehliadol a prevzal v stave spôsobilom pre zmluvne dohodnuté užívanie.
2. Zmluva o podnájme bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a za jednostranne nevýhodných podmienok, zmluvné strany poznajú jej obsah, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

3. Zmeny alebo doplnky k podnájomnej zmluve je možné realizovať výlučne písomnou formou, na základe obojstrannej dohody. Prijaté dodatky sa budú číslovať podľa poradia a označia sa príslušnými dátumami.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, dve zmluvy pre nájomcu a jedna zmluva pre podnájomcu, pričom všetky majú záväznosť originálu.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovej stránke obce Lipová.

V Lipovej, dňa :

Mgr. Tatiana Ölvecká
starostka Obce Lipová
za nájomcu

.....
Viktória Gilanová
Roland Gilan
za podnájomcu