

Zmluva o podnájme bytu

uzavretá podľa ust. § 719 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

nájomca : **Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne**
 Študentská 2
 911 50 Trenčín
 štatutárny zástupca : doc. Ing. Jozef Habánik, PhD., poverený výkonom
 funkcie rektora
 IČO : 31118259
 IČ DPH: 2021376368
 bankové spojenie : štátna pokladnica
 číslo účtu: 7000065375/8180

TnUAD zriadená zo zákona NR SR č. 155/1997 Z. z. z 15. mája 1997 v znení zákona NR SR
č. 209/2002 Z. z. z 5. apríla 2002.

(ďalej len „nájomca“)

a

podnájomca: Ing. Norbert Jiroš

zamestnávateľ: Trenčianska univerzita Alexandra Dubčeka v Trenčíne
funkčné zaradenie: Referát vzťahov s verejnosťou

(ďalej len "podnájomca")

uzavreli dnešného dňa túto zmluvu o podnájme bytu v súlade s § 719 zákona č. 40/1964
Občianskeho zákonníka.:

I.

Preambula

V súlade s § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka uzavrel nájomca s Mestom Trenčín dňa 29. 09. 2011 Zmluvu o nájme bytov za účelom riešenia bytovej situácie svojich zamestnancov, na základe ktorej je nájomca oprávnený so súhlasom vlastníka bytov - Mesta Trenčín, prenechať byty špecifikované v článku I. ods. 1 citovanej zmluvy do podnájmu svojim pedagogickým zamestnancom v zmysle rozhodnutia rektora Trenčianskej univerzity Alexandra Dubčeka v Trenčíne (ďalej len „TnUAD“) o pridelení bytu za podmienok dohodnutých v Zmluve o nájme bytov a v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Všeobecne záväzným nariadením Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

II.

Predmet podnájmu

- 2.1 So súhlasom vlastníka bytu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy, a na základe písomného rozhodnutia rektora TnUAD zo dňa 15.02.2013 nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania 2 – izbový byt I. kategórie č. 12 na III. poschodí v bytovom dome so súpisným číslom 418, orientačným číslom 74, na ulici Gen. M. R. Štefánika v Trenčíne, ktorý pozostáva z dvoch izieb, kuchyne a príslušenstva (ďalej len „byt“ alebo „predmet podnájmu“) . Celková plocha bytu je 52,94 m² , z toho plocha izieb je 38,30 m² a plocha vedľajších miestností je 14,64 m² . Byt je zapísaný v liste vlastníctva č. 6558, kat. územia Trenčín, Správa katastra Trenčín, katastrálny úrad Trenčín.
- 2.2 Nájomca prenecháva podnájomcovi predmet podnájmu v užívaniashopnom stave, o čom vyhotovil protokol o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý je Prílohou č. 2 tejto zmluvy.

III.

Účel podnájmu

- 3.1 Podnájomca je oprávnený užívať byt len na účely bývania za podmienok uvedených v tejto

zmluve.

IV.

Doba podnájmu a podmienky jeho skončenia

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to odo dňa uzatvorenia zmluvy o podnájme bytu do skončenia pracovného pomeru podnájomcu u nájomcu, najdlhšie však do dňa skončenia Zmluvy o nájme bytov uzavretej medzi nájomcom a Mestom Trenčín zo dňa 29. 09. 2011, t.j. do 31.12.2014, pokiaľ nedôjde k zániku nájomného pomeru medzi nájomcom a Mestom Trenčín skôr spôsobom uvedeným v čl. II. ods 2. citovanej Zmluvy o nájme bytov.
- 4.2 Podnájom bytu uvedeného v čl. I. odseku 2.1 tejto zmluvy skončí uplynutím doby podnájmu uvedenej v predchádzajúcom odseku.
- 4.3 Pred uplynutím doby podnájmu dohodnutej v odseku 4.1 tohto článku zmluvy môže podnájom skončiť:
- 4.3.1 písomnou dohodou zmluvných strán,
 - 4.3.2 písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo podnájomcu aj bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou začínajúcou plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane,
 - 4.3.3 písomným odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu, ak podnájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z podnájmu bytu uvedeného v čl. I. ods. 2.1 tejto zmluvy najmä tým, že:
 - 4.3.3.1 nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote uvedenej v čl. V. ods. 5.2 tejto zmluvy a neprístupil k plneniu ani v dodatočnej lehote určenej nájomcom v písomnej výzve doručenej podnájomcovi,
 - 4.3.3.2 prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu inému,
 - 4.3.3.3 hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory, alebo spoločné zariadenia v dome a sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo dobré mravy v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - 4.3.3.4 podnájomca užíva byt na iné účely ako bývanie.

V.

Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 5.1 Podnájomca sa zaväzuje platiť nájomcovi nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu na základe predpisu mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu vyhotoveného vlastníkom bytu – Mestom Trenčín (ďalej len „vlastník bytu“), ktorý tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy.
- 5.2 Podnájomca je povinný uhrádzať nájomné a preddavky na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu mesačne najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca a to bezhotovostne na účet nájomcu vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu 7000065375/8180 s variabilným symbolom uvedeným na predpise mesačných zálohových úhrad.
- 5.3 Pre účely úhrady nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa predchádzajúcich odsekov sa podnájomca zaväzuje uzavrieť s nájomcom písomnú dohodu o zrážke zo mzdy podľa § 131 ods. 3 Zákonníka práce, na základe ktorej bude nájomca zrážať podnájomcovi nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Finančné zrážky nájomca vykonáva podnájomcovi z vyúčtovania jeho mesačnej mzdy, náhrady mzdy, resp. náhrady príjmu pri dočasnej pracovnej neschopnosti. V období, počas ktorého podnájomca nebude poberať od nájomcu príjmy v zmysle vyššie uvedeného vo výške im postačujúcej na úhradu nájomného, je podnájomca povinný platiť nájomné bezhotovostne v lehote a na účet nájomcu uvedený v ods. 5.2 tohto článku zmluvy.
- 5.4 Preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu vyúčtuje vlastník bytu podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok. Vyúčtovanie doručí nájomca podnájomcovi najneskôr do 3 pracovných dní odo dňa ich prevzatia od vlastníka bytu. Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - 5.4.1 preplatky budú započítané na úhradu nájomného za nasledujúci mesiac/mesiace až do vyčerpania,
 - 5.4.2 nedoplatky zaplatí podnájomca bezhotovostne na účet nájomcu uvedený v ods. 5.2 tohto článku zmluvy v lehote do 15 dní od doručenia.
- 5.5 V prípade omeškania s platením nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu

alebo s úhradou ich nedoplatku podľa vyúčtovania za predchádzajúci kalendárny rok trvajúceho viac ako 5 dní odo dňa ich splatnosti, zaplatí podnájomca nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplattenia.

- 5.6 Zmenu počtu osôb bývajúcich v predmete podnájmu oznámi podnájomca nájomcovi písomne do 15 dní od jej vzniku. Do dňa, do ktorého nebude písomne oznámené zníženie počtu osôb bývajúcich v predmete podnájmu, bude podnájomcovi na účely výpočtu nájomného a úhrad poskytovaných s užívaním bytu rozhodujúci počet osôb pred znížením počtu bývajúcich osôb.
- 5.6 Nájomca doručí podnájomcovi bez zbytočného odkladu zmenu výšky nájomného a zmenu výšky preddavku na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, ktorú mu písomne doručí vlastník bytu, v prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre ich výpočet vyplývajúcich zo zmeny počtu osôb bývajúcich v byte, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmien v rozsahu služieb poskytovaných s užívaním bytu. Výška nájomného a preddavkov na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu sa zmení od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo vlastníka bytu na vykonanie zmeny.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Podnájomca sa zaväzuje nezmeniť dohodnutý účel užívania predmetu podnájmu uvedený v čl. III. tejto zmluvy.
- 6.2 Podnájomca nie je oprávnený vykonať stavebné úpravy v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady. Náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny vykonané podnájomcom bez súhlasu prenajímateľa, nebudú podnájomcovi uhradené. Prenajímateľ neuhradí ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili a to ani vtedy, ak prenajímateľ nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
- 6.3 Podnájomca je povinný vykonávať drobné opravy a bežnú údržbu bytu, ktoré súvisia s jeho užívaním a uhrádzať ich náklady.
- 6.4 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť a hradiť prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie, inak

- podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením uvedenej povinnosti vznikla.
- 6.5 Podnájomca má právo užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
 - 6.6 Podnájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu riadne a riadne požívať plnenia spojené s užívaním bytu.
 - 6.7 Podnájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu inej osobe. Užívanie bytu inými osobami je možné len s písomným súhlasom nájomcu; písomný súhlas sa nevyžaduje k užívaniu bytu maloletým dieťaťom podnájomcu.
 - 6.8 Podnájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov nerušený výkon ich práv.
 - 6.9 Podnájomca sa zaväzuje v prípade skončenia podnájmu odovzdať byt nájomcovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, s ktorými sa byt uvedenie do takého stavu, v akom ho podnájomca prevzal.
 - 6.10 Po skončení podnájmu podnájomca nemá právo na bytovú náhradu.
 - 6.11 Podnájomca zodpovedá nájomcovi za škody, ktoré vznikli na predmete podnájmu a ktoré zavinil sám, osoby jemu blízke alebo iné osoby.
 - 6.12 Podnájomca zabezpečuje ochranu vlastných vecí a majetku na vlastné náklady (napr. poistením); berie na vedomie, že nájomca nezodpovedá za stratu prípadne poškodenie v byte uložených vecí.
 - 6.13 Podnájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv a technickej kontroly stavu bytu.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
- 7.2 Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a Všeobecne záväzným

nariadením Mesta Trenčín č. 2/1994 Domový poriadok vydaný Mestom Trenčín.

- 7.3 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.4 Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu tejto zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 7.5 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.6 Táto zmluva bola vypracovaná v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých podnájomca dostane jedno vyhotovenie, nájomca 2 vyhotovenia a prenajímateľ 1 vyhotovenie.
- 7.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Prílohy:

- 1) Príloha č. 1 - Súhlas vlastníka bytu s podnájomom.
- 2) Príloha č. 2 – Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu
- 3) Príloha č. 3 - Predpisu mesačných záloh úhrad za užívanie bytu