

**ZMLUVA O PODNÁJME BYTU**  
uzavretá v zmysle § 719 Občianskeho zákonníka

(ďalej len „Zmluva“)

**Zmluvné strany:**

**1/ Nájomca:**

Názov: Obec Bešeňová  
Sídлом: Ladislava Pudiša 66/2, 034 83 Bešeňová  
Zastúpená: Ing. Martinom Baranom, starostom obce  
IČO: 00315095  
DIČ: 2020589538  
IBAN: SK26 5600 0000 0016 3444 7001

/ ďalej len „nájomca“ /

a

**2/ Podnájomník:**

Meno a priezvisko: Valdemar Jakuš  
Rodné priezvisko: Jakuš  
Dátum narodenia:  
Miesto narodenia:  
RČ:  
Adresa trvalého pobytu:

a manželka

Meno a priezvisko: Eva Jakušová  
Rodné priezvisko: Hurajová  
Dátum narodenia:  
Miesto narodenia:  
RČ:  
Adresa trvalého pobytu:

/ďalej len „ podnájomca“/

za nasledovných zmluvných podmienok:

**1. PREDMET ZMLUVY**

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je podnájom bytu:  
**„Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom G, vchod č. 1,  
2. nadzemné podlažie, byt č. 8 /ďalej len „byt“/.**

Bytový dom je na základe nájomnej zmluvy medzi spoločnosťou UTILITIES, s.r.o. Liptovský Mikuláš a Obcou Bešeňová v nájme Obce Bešeňová.

- 1.2 Byt sa skladá zo zádveria, obývacej izby s kuchyňou a kuchynskou linkou, spálne, detskej izby, kúpeľne, samostatného WC a balkónu. K bytu neprislúcha pivnica. Príslušenstvo bytu je uvedené v zápisnici o odovzdaní bytu, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

1.3 Nájomca za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve prenecháva celý byt do spoločného podnájmu podnájmomcom.

1.4 **Zoznam ďalších osôb tvoriacich domácnosť:**

-

## **2. DOBA PODNÁJMU**

2.1 Podnájom začína od 1.1.2023

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 podnájmomcom 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 spojené s užívaním bytu podľa Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č.01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov. Výška podnájmu sa stanovuje vo výške vypočítanej v „Evidenčnom liste“, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3.2 Podnájomca sa zaväzuje samostatne uhrádzať všetky ostatné plnenia a úhrady spojené s užívaním bytu / platby za elektrickú energiu, vodné a stočné, miestny poplatok za TKO, platby za káblovú televíziu a internetové pripojenie, ostatné platby spojené s užívaním bytu ako aj platby za užívanie spoločných priestorov bytového domu./

3.3 Finančnú zábezpeku požadovanú za užívanie **bytu č. 8** v bytovom dome vo výške **540,00 EUR** podnájomník uhradil v hotovosti pred podpisom tejto zmluvy. Finančnú zábezpeku zúčtuje Obec Bešeňová po príslušných odpočtoch podnájmomcovi po skončení podnájmu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi vyplatí podnájmomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- 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 podnájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu.

3.4. 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 15.-teho dňa príslušného mesiaca** za príslušný mesiac:

a/ v hotovosti do pokladne správcu

b/ úhradou na číslo účtu: **SK83 5600 0000 0016 3444 8012** vedeného v Prima banke Slovensko a.s., pobočka Ružomberok. Pre úhradu bude používať **VS: 20230708**.

- 3.5. V prípade, že podnájomca nezaplatí podnájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote podľa odseku 3.4. tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť nájomcovi úrok z omeškania vypočítaný podľa Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. v znení neskorších predpisov, 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.

- 3.6 Pri zmene cenových predpisov sa primerane zmení aj výška podnájomného a preddavkov na úhradu za služby, o čom bude podnájomca včas informovaný.

#### **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 upozornení 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 **Podnájomca sa zaväzuje, že od dňa prevzatia bytu bude byt riadne vykurovať a vetrať / z dôvodu čerstvosti dokončenej stavby aby nedochádzalo k zavlhnutiu bytov a predišlo sa vzniku plesní či poškodení omietok./ Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá podnájomca za škodu tým spôsobenú.**

## **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 dvoch rovnopisov, pričom jeden obdrží Obec Bešeňová 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 Bešeňovej, dňa 20.12.2022

**Podnájomca:**

**Nájomca:**

Valdemar Jakuš

Ing. Martin Baran, starosta obce Bešeňová

Eva Jakušová

## **O b e c    B e š e ň o v á**

**Zápisnica o odovzdaní nájomného bytu v bytovom dome súpisné číslo 298/7, k.ú. Bešeňová**

**„Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom G, vchod č. 1, byt č. 8 “**

**Odovzdávajúci:**

Názov: Obec Bešeňová  
Sídлом: Ladislava Pudiša 66/2, 034 83 Bešeňová  
Zastúpená: Ing. Martinom Baranom, starostom obce  
IČO: 00315095  
DIČ: 2020589538

**Preberajúci:**

Meno a priezvisko: Valdemar Jakuš  
Rodné priezvisko: Jakuš  
Dátum narodenia:  
Miesto narodenia:  
RČ:  
Adresa trvalého pobytu:

a manželka

Meno a priezvisko: Eva Jakušová  
Rodné priezvisko: Hurajová  
Dátum narodenia:  
Miesto narodenia:  
RČ:  
Adresa trvalého pobytu:

**V zmysle podmienok zmluvy o nájme bytu uzatvorenej medzi odovzdávajúcim a preberajúcim, odovzdávajúci odovzdáva a preberajúci preberá, dňa 20.12.2022 nehnuteľnosť:**

**Bytový dom G, vchod č. 1, byt č. 8**

**Popis bytu:** Zádverie  
Kuchyňa + obývacia izba  
Spálňa  
Detská izba  
Kúpeľňa  
WC  
Balkón

Súčasťou trojizbového bytu sú vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické silnoprádové a slaboprádové bytové prípojky. Samostatné WC so záchodom a ventilátorom, keramikou dlažbou a umývadelným náterom. V kúpeľni sa nachádza príprava vody a kanalizácie pre pračku, podlaha je z dlažby.

Vybavenie kúpeľne tvorí: keramická dlažba a obklad, vaňa s batériou, umývadlo s batériou a rebríkový radiátor. V kuchyni je kuchynská linka s drezom a batériou, elektrický šporák a digestor.

V ostatných priestoroch bytu sú laminátové podlahy, plastové okná, vstupné protipožiarne dvere, päť interiérových dverí, tri vykurovacie telesá, domový zvonček a elektrický rozvádzač. Vo všetkých miestnostiach je osvetlenie s vypínačmi a zásuvkami, steny a stropy sú omietnuté a vymaľované.

#### Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:

Por.č.	Prehľad odovzdaných spotrebičov a zariadení:	Počet
1	Ventilátor	2
2	Elektrický šporák s rúrou	1
3	Rozvádzač UK	1
4	Rozvádzač elektro	1
5	Kuchynská linka s drezom a batériou	1
6	Digestor	1
7	Svietidlá stropné číre kruhové	9
8	Radiátor izbový	3
9	Radiátor kúpeľňový - rebríkový	1
10	Umývadlo	1
11	Batéria umývadlová	1
12	Vaňa	1
13	Batéria vaňová	1
14	Keramické WC	1
15	Interiérové dvere	5
16	Vstupné protipožiarne dvere	1
17	Domový zvonček	1

#### Odovzdané kľúče:

Od bytu 3 ks Kočíkareň 1 ks  
 Od vchodu 1 + 1 ks Poštová schránka 2 ks

#### Stav meračov energií :

Elektromer : č. stav T1: ..... T2: .....  
 Vodomer SV: č. 5723704 stav .....  
 TV: č. 5723680 stav .....  
 Merač tepla : č. 04005614 stav .....

Táto zápisnica je vyhotovená v 3 rovnopisoch.

Čestne vyhlasujeme, že uvedené údaje sú pravdivé a úplné.

Byt sme prevzali a poznáme jeho technický stav.

**Odovzdávajúci:**

Ing. Rudolf Galko, UTILITIES, s.r.o.

Ing. Martin Baran, starosta obce

**Preberajúci:**

Waldemar Jakuš

Eva Jakušová

## **Evidenčný list - Podklad k platbám Bytový dom G – byt č. 8**

**Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom G, vchod č. 1, byt č. 8**

Nájomca : **Obec Bešeňová**

Podnájomník: **Valdemar Jakuš s manželkou**

**Výmera bytu spolu 64,62 m<sup>2</sup>**

Sociálne bývanie / Zákon č. 443/2010 Z.z. a Opatrenie MF č. 01/R/2008/.

Výška mesačného nájmu / uznesenie obecného zastupiteľstva č. 2015/07/16 zo dňa 30.11.2015/

Základné nájomné: 133,76 EUR

Poistné: 4,00 EUR

Údržba a opravy byt. domu: 24,75 EUR

Obnova bytového zariadenia: 2,62 EUR

Správa bytov: 14,87 EUR

**SPOLU mesačná platba: 180,00 EUR**

**Mesačnú platbu vo výške 180,00 EUR je potrebné uhrádzať na účet obce č. SK83 5600 0000 0016 3444 8012, VS: 20230708, KS: 0308, splatnosť do 15. dňa v mesiaci – prvý krát do 15.01.2023 a následne každý mesiac rovnako k 15. dňu.**

Tento dokument tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy o podnájme bytu.

V Bešeňovej dňa 20.12.2022

Ing. Martin Baran  
starosta obce Bešeňová