

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: Branislav Remiš
Rodné priezvisko: Remiš
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,
4. nadzemné podlažie, byt č. 16 /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 podnájomcom.
- 1.4 **Zoznam ďalších osôb tvoriacich domácnosť:**
- Vanesa Šimčeková, - partnerka

2. DOBA PODNÁJMU

- 2.1 Podnájom začína od 01.01.2023
- 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 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 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 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. 16** v bytovom dome vo výške **540,00 EUR** podnájomník uhradil na bankový účet Obce Bešeňová vedený v Prima banke Slovensko, a.s. pred podpisom tejto zmluvy.
Finančnú zábezpeku zúčtuje Obec Bešeňová po príslušných odpočtoch podnájomcovi po skončení podnájomu bytu a zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi vyplatí podnájomcovi 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 podnájomu 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: 20230716**.

- 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, uhradí 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 vypratany 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 podnájmcovi 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 byť 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:

Branislav Remiš

Nájomca:

Ing. Martin Baran, starosta obce Bešeňová

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. 16 “

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: Branislav Remiš
Rodné priezvisko: Remiš
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. 16

Popis bytu: Zádverie
Kuchyňa + obývací izba
Spáľňa
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 dlahou a umývadlom náterom. V kúpeľni sa nachádza príprava vody a kanalizácie pre pračku, podlaha je z dlažby.

Vybavenie kúpeľne tvorí: keramikou dlahou 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 vymalované.

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 protipožiarné dvere	1
17	Domový zvonček	1

Odovzdané kľúče:

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

Stav meračov energií :

Elektromer : č. stav T1: T2:
Vodomer SV: č. 5723699 stav
 TV: č. 5723668 stav
Merač tepla : č. 04006246 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:**Preberajúci:**

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

Branislav Remiš

Ing. Martin Baran, starosta obce

Evidenčný list - Podklad k platbám

Bytový dom G – byt č. 16

Nájomné bytové domy Na Váhu – bytový dom G, vchod č. 1, byt č. 16

Nájomca : **Obec Bešeňová**

Podnájomník: **Branislav Remiš**

Výmera bytu spolu **65,39 m²**

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:	135,36 EUR
Poistné:	4,00 EUR
Údržba a opravy byt. domu:	25,04 EUR
Obnova bytového zariadenia:	2,62 EUR
Správa bytov:	12,98 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: 20230716, 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