

Zmluva o podnájme bytu

Táto Zmluva o podnájme bytu (**Zmluva**) je uzatvorená podľa § 3 ods. 4 zákona č. 98/2014 Z. z. Zákon o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (**ZoKNB**) a § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (**Občiansky zákonník**) medzi

Príspevkovou organizáciou: **Divadlo Aréna**
sídlo: Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava, Slovenská republika
IČO: 30 777 810
bankové spojenie: Štátna pokladnica, IBAN: SK46 8180 0000 0070 0047 0629
zastúpenie: Mgr. art Juraj Kukura, riaditeľom
(**Nájomca**)

a

Meno: Mgr. art Jakub Nvota
nar.:
trvalý pobyt: V. Clementisa 16, 917 01 Trnava, Slovenská republika
štátna príslušnosť:
(**Podnájomník**)

(Nájomca a Podnájomník spolu aj ako **Zmluvné strany** a každý samostatne ako **Zmluvná strana**) za nasledujúcich podmienok:

I. Predmet nájmu

1. Nájomca uzatvoril dňa 09.06.2020 s Ing. Bohumilom Predmerským, trvalý pobyt Budovateľská 17, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, ako prenajímateľom (**Prenajímateľ**) a zároveň vlastníkom predmetu nájmu Zmluvu o krátkodobom nájme bytu (**Zmluva o krátkodobom nájme bytu**) na byt č. 6 (**Byt**) nachádzajúci sa na 1. Poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na ulici Prievozská č. 35, 37, súpisné číslo 1313 (**Bytový dom**), obec BA – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Nivy, ktorý je postavený na pozemkoch evidovaných ako parcely registra „C“, a to na parcele č. 9367/10 o výmere 340 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: 15, umiestnenie pozemku: 1 (**Parcela 1**) a parcele č. 9367/11 o výmere 338 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: 15, umiestnenie pozemku: 1 (**Parcela 2**), ktorý je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2702 (**Predmet nájmu**).
2. Nájomca je na základe písomného súhlasu Prenajímateľa zo dňa 09.06.2020 oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu Podnájomníkovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve, aby ho Podnájomník v súlade so Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi dočasne užíval.

II. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca odovzdá Podnájomníkovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie, zariadený a zabezpečí Podnájomníkovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je tiež povinný umožniť Podnájomníkovi prístup ku všetkým vchodom do Predmetu nájmu a vydať kľúče od Predmetu nájmu.
2. Podnájomník sa zaväzuje, že bude užívať Predmet nájmu riadne a výlučne na účely bývania.
3. Podnájomník je povinný zúčastniť sa na preberacom konaní Predmetu nájmu a svojím podpisom potvrdiť Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu, v ktorom je presne uvedené zariadenie nachádzajúce sa v Predmete nájmu, ako aj jeho stav. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Súčasťou preberacieho

konania Predmetu nájmu je aj zaznamenanie aktuálneho stavu meradiel služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v čase jeho prevzatia, t. j. stav meračov spotreby elektrickej energie, studenej vody, TUV a plynu.

4. V prípade vzniku potreby drobných opráv v Predmete nájmu súvisiacich s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, sa Podnájomník zaväzuje ich uhrádzať. Drobnými opravami sa rozumejú opravy uvedené v prílohe nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v hodnote do 20 € (slovom: *dvadsať eur*).
5. Podnájomník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi potrebu takých opráv v Predmete nájmu, o ktorých má Nájomca informovať Prenajímateľa a umožniť mu ich vykonanie. Prenajímateľ je povinný do 15 (slovom: *pätnásť*) dní od oznámenia potreby týchto opráv ich odstrániť a umožniť Podnájomníkovi nerušený výkon práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných zákonných predpisov.
6. Podnájomník je povinný riadne a včas uhrádzať dohodnuté Nájomné, v súlade s touto Zmluvou.
7. Podnájomník prevezme kľúče od Predmetu nájmu v jednom vyhotovení. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí Podnájomník na vlastné náklady.
8. Podnájomník je povinný po skončení nájmu vypratať svoje veci a odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu a odovzdať Nájomcovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal.
9. Podnájomník nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
10. Podnájomník musí dodržiavať všetky bezpečnostné predpisy, domový poriadok, protipožiarne predpisy a šetrne sa správať k zverenému zariadeniu Predmetu nájmu.
11. Podnájomník vyhlasuje, že je oboznámený so zákazom fajčenia v Predmete nájmu.
12. Podnájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné zmeny pevných častí Predmetu nájmu a to ani na svoje náklady.
13. Podnájomník poskytne možnosť kontroly technického zariadenia Predmetu nájmu Nájomcovi alebo Prenajímateľovi, alebo ním určenej osobe vo vopred dohodnutých termínoch raz za mesiac.
14. Podnájomník je povinný dodržiavať nočný pokoj v čase od 22.00 do 06.00 hod.

III.

Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za Predmet nájmu vo výške **950,00 €** (slovom: *deväťsto päťdesiat eur*) (**Nájomné**). V Nájomnom sú zahrnuté zálohové platby vo výške 40,00 € (slovom: *štyridsať eur*) za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu, t. j. za internet, za spotrebu elektrickej energie, za dodávku plynu, vodné, stočné, odvoz a likvidácia odpadu. Poplatky za káblovú televíziu nie sú zahrnuté v Nájomnom a Podnájomník si môže tieto služby objednať a uhrádzať priamo u ich poskytovateľov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné za obdobie od 10.06.2020 do 25.07.2020 vo výške **950,00 €** (slovom: *deväťsto päťdesiat eur*) zaplatí Podnájomník Nájomcovi v deň podpisu Zmluvy v hotovosti alebo bankovým prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, najneskôr však do 10.07.2020.

3. Výšku Nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu môže Nájomca s Podnájomníkom upraviť formou dodatku k tejto Zmluve, ak preukázateľne dôjde k zmene poplatkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu zo strany ich dodávateľov.
4. Vyúčtovanie úhrad elektrickej energie a poplatkov za služby spojené s užívaním Predmetu nájmu a ich vysporiadanie bude vykonané na základe skutočne spotrebovaných energií podľa došlých faktúr od dodávateľov energií do 15 dní od zistenia skutočných nákladov. Prípadný nedoplatok uhradí Podnájomník dodávateľovi služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu a dodávateľovi elektrickej energie najneskôr do 10 dní od doručenia vyúčtovania.

IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 10.06.2020 do 25.07.2020**.
2. Zmluvné strany sú oprávnené kedykoľvek vzájomnou písomnou dohodou ukončiť nájomný vzťah.
3. Pri skončení podnájmu sú Zmluvné strany povinné vyrovnať všetky vzájomné záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy do dňa skončenia podnájmu. O skončení podnájmu a odovzdaní Predmetu nájmu si Zmluvné strany vyhotovia protokol, súčasťou ktorého budú aj údaje týkajúce sa aktuálneho stavu meradiel služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania Podnájomníkovi, t. j. stav meračov spotreby elektrickej energie, studenej vody, TUV a plynu.

V. Zánik podnájmu

1. Podnájom Predmetu nájmu zanikne:
 - a) zánikom Zmluvy o krátkodobom nájme bytu, ktorou prenechal Prenajímateľ Predmet nájmu do užívania Nájomcovi,
 - b) odvolaním súhlasu Prenajímateľa s prenechaním Predmetu nájmu do podnájmu Podnájomcovi,
 - c) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - d) písomnou dohodou medzi Nájomcom a Podnájomníkom,
 - e) písomným odstúpením od Zmluvy jednej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo podľa ZoKNB; Zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane,
 - f) zánikom Predmetu nájmu.
2. Zmluvný vzťah založený touto Zmluvou možno skončiť aj na základe výpovede ktorejkoľvek zo Zmluvných strán.
3. Nájomca môže vypovedať Zmluvu, ak:
 - a) Podnájomník, alebo ten, kto s ním v Predmete nájmu žije alebo sa v Predmete nájmu nachádza so súhlasom Podnájomníka, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Nájomcu poškodzuje Predmet nájmu alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza,
 - b) Podnájomník užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - c) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v Zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

4. Nájomca môže vypovedať Zmluvu, ak:
 - a) sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Podnájomníka alebo osôb s ním žijúcich v Predmete nájmu,
 - b) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v Zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.
5. Podnájomník je oprávnený vypovedať túto Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu v 1 (jedno) mesačnej výpovednej lehote začínajúcej plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu osobami oprávnenými konať v mene Zmluvných strán, a to momentom podpisu osoby podpisujúcej ako poslednej v poradí a záväzkovo-právnu účinnosť dňom nasledujúcim po dni uverejnenia tejto Zmluvy na webovom sídle Nájomníka.
2. Zmluvné strany sú si vedomé povinnosti zverejniť plné znenie Zmluvy v zmysle bodu 1 tohto článku a v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami založené touto Zmluvou sa riadia príslušnými predpismi Slovenskej republiky, a to najmä príslušnými ustanoveniami ZoKNB, Občianskeho zákonníka a jeho vykonávacími predpismi.
4. Táto Zmluva má 6 (slovom: *šesť*) strán a je vyhotovená v 2 (slovom: *dvoch*) rovnopisoch, po 1 (slovom: *jednom*) rovnopise pre každú Zmluvnú stranu.
5. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, jej obsah si vzájomne vysvetlili a porozumeli mu, a na znak súhlasu s ňou ju slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok vlastnou rukou podpísali.
6. Zmluvné strany môžu meniť či dopĺňať obsah tejto Zmluvy výlučne po vzájomnej dohode, a to vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve.

V Bratislave dňa 09.06.2020

Nájomca

Podnájomník

.....

.....

Súhlas Prenajímateľa

Dolu podpísaný Ing. Bohumil Predmerský, trvalý pobyt Budovateľská 17, 821 08 Bratislava, Slovenská republika, som dňa 09.06.2020 ako vlastník a prenájomca (**Prenajímateľ**) uzatvoril s Divadlom Aréna, so sídlom Viedenská cesta 10, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 30 777 810, zastúpeným Mgr. art Jurajom Kukurom, riaditeľom, ako nájomcom (**Nájomca**) Zmluvu o krátkodobom nájme bytu (**Zmluva o krátkodobom nájme bytu**) na byt č. 6 (**Byt**) nachádzajúci sa na 1. Poschodí bytového domu nachádzajúceho sa na ulici Prievozská č. 35, 37, súpisné číslo 1313 (**Bytový dom**), obec BA – m. č. Ružinov, okres Bratislava II, v katastrálnom území Nivy, ktorý je postavený na pozemkoch evidovaných ako parcely registra „C“, a to na parcele č. 9367/10 o výmere 340 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: 15, umiestnenie pozemku: 1 (**Parcela 1**) a parcele č. 9367/11 o výmere 338 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: 15, umiestnenie pozemku: 1 (**Parcela 2**), ktorý je evidovaný Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 2702 (**Predmet nájmu**).

V zmysle článku II. Práva a povinnosti zmluvných strán, bod 9 Zmluvy o krátkodobom nájme bytu nie je Nájomca oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu Prenajímateľa.

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti týmto ako vlastník a Prenajímateľ Predmetu nájmu dávam Nájomcovi písomný súhlas, aby Predmet nájmu prenechal do užívania tretej osobe – podnájomníkovi Mgr. art Jakubovi Nvotovi, nar., trvalý pobyt V. Clementisa 16, 917 01 Trnava, Slovenská republika (**Podnájomník**), za podmienok dohodnutých medzi Nájomcom a Podnájomníkom v Zmluve o podnájme bytu, ktorú medzi sebou uzatvorili Nájomca a Podnájomník dňa 09.06.2020.

V Bratislave dňa 09.06.2020

Prenajímateľ

.....

Odovzdanie a prijatie - protokol

	Dátum odovzdania	Dátum spätného odovzdania
1 kľúč od bytu, 1 kľúč od vchodu do domu		
Stav plynomeru		
Stav elektromeru		
Stav vodomeru – TUV		
Stav vodomeru – SV		
Súhlasím – podpisy strán		