

ZMLUVA O PODNÁJME BYTU

podľa ustanovenia § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami:

Nájomca: **Creative Industry Košice, n.o.**
sídlo: Kukučínova 2, 040 01 Košice
konajúci : Ing. arch. Michal Hladký
IČO: 35583461
DIČ: 2022737871
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
SWIFT: KOMASK2X
IBAN SK21 5600 0000 0005 5823 5001

(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomník: Barbara Rusnáková

(ďalej len „podnájomník“)

Článok I.**Úvodné ustanovenia**

1. Nájomca dňa 02.12.2016 uzatvoril s vlastníkom nehnuteľnosti špecifikovanej v bode 2 tohto článku zmluvy 16ZML0190 (ďalej len „byt“), Mestom Košice, IČO: 00691135, Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice, Slovenská republika, ako prenajímateľom Nájomnú zmluvu č. NZ/708 /2016/12 (ďalej len „Nájomná zmluva“), ktorou prenajímateľ vyslovil súhlas s prenechaním bytu do podnájmu zamestnancom nájomcu na dobu určitú.
2. Nájomnou zmluvou bol nájomcovi prenechaný do nájmu:
 - a) byt s príslušenstvom na ulici Orgovánová číslo 2, č. bytu 12 na 2., poschodí, vedeného na LV č. 14383 v katastrálnom území Terasa, okres Kľošice II., obec Košice – Západ, v bytovom dome súpisné č. 523, pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, ktoré tvrdí kúpeľňa a WC.Podrobný opis bytu je obsiahnutý v čl. III. tejto zmluvy.

Článok II.**Predmet zmluvy**

1. Nájomca týmto prenecháva byt podnájomníkovi na dočasné užívanie za podmienok uvedených v tejto zmluve a podnájomník preberá byt do užívania a zaväzuje sa platiť nájomcovi dohodnuté nájomné.
2. Nájomca prostredníctvom tretích osôb (správca domu, dodávateľ energií a pod.) poskytuje podnájomníkovi nasledovné služby spojené s podnájomom:
 - a) vodné a stočné,
 - b) dodávka elektriny,
 - c) dodávka plynu,
 - d) dodávka tepla a teplej vody,
 - e) správa a údržba, vrátane opravy spoločných priestorov a zariadení bytového domu,

- f) odvoz bežného komunálneho odpadu.
3. Nájomca prenecháva byt do užívania výlučne podnájomníkovi uvedenému v tejto zmluve a ten nie je oprávnený užívať byt s inými osobami, ani prenechať byt na užívanie iným osobám.

Článok III.

Popis bytu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

1. Nájomca prenecháva podnájomníkovi do užívania byt pozostávajúci z kuchyne, 2 izieb a príslušenstva, nachádzajúci sa na druhom nadzemnom podlaží v bytovom dome na ulici Orgovánová číslo vchodu 2 v Košiciach, vedeného na LV č. 14383 v katastrálnom území Terasa, okres Kľosice II., obec Košice – Západ, v bytovom dome súpisné č. 523
2. Príslušenstvo bytu tvorí: kúpeľňa, WC, rozvody elektrickej inštalácie od skrine merania, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody, plynu a kanalizácie od zvislých rozvodov v inštalačnom jadre a k nim príslušné zariadenie, zásuvky STA, zvonček, domáci telefón, rúrkovanie pre káblovú televíziu a kuchynská linka.
3. So stavom bytu sa podnájomník oboznámil pri osobnej prehliadke a nemal voči nemu žiadne výhrady. Podnájomník podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že byt je užívateľsky schopný a všetky predmety a zariadenia nachádzajúce sa v byte sú funkčné v plnom rozsahu.
4. Spoločnými časťami bytového domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti bytového domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
5. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, a to bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, iné spoločné priestory.

Článok IV.

Trvanie a skončenie podnájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.02.2018 do 31.01.2019. V prípade záujmu obidvoch zmluvných strán je možné zmluvu písomným dodatkom predĺžiť na ďalšiu dohodnutú dobu.
2. Podnájom končí:
 - a) uplynutím doby podnájmu,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) zničením predmetu podnájmu alebo budovy,
 - d) uplynutím výpovednej doby.
3. Nájomca a podnájomník (môže túto zmluvu jednostranne vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Pri ukončení podnájmu je podnájomník najneskôr v deň skončenia podnájmu povinný byt spolu so zariadením vypratať a protokolárne odovzdať nájomcovi. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k vyprataniu a protokolárnemu odovzdaniu bytu podnájomníkom nájomcovi, podnájomník podpisom tejto zmluvy súhlasí s tým, že:
 - a) prevzatie bytu urobí komisionálne nájomca samostatne, a to na náklady podnájomníka a
 - b) nájomca môže vypratať a uskladniť hnuiteľné veci umiestnené v byte na náklady a nebezpečenstvo podnájomníka.

Článok V.

Nájomné a úhrada za pinenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli na odplate (nájomnom) vo výške 68,78 € (slovom: „šesťdesiatosem eur a sedemdesiatosem centov“ za každý kalendárny mesiac, ktoré je podnájomník povinný uhrádzať mesačne formou bezhotovostného prevodu na bankový účet nájomcu určený v tejto zmluve a to vždy najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci za za ktoré sa nájomné uhrádza.
2. V nájomnom sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v rozsahu podľa bodu 2 článku II. tejto zmluvy. V prípade zmeny výšky zálohových platieb zo strany jednotlivých dodávateľov je nájomca oprávnený jednostranne zmeniť výšku zálohových platieb podnájomníkovi. Po uskutočnení ročného zúčtovania zálohových platieb sa nájomca zaväzuje vrátiť podnájomníkovi takto vzniknutý preplatok a v prípade vzniku nedoplatku, zaväzuje sa podnájomník tento doplatiť v lehote troch dní od predloženia ročného zúčtovania nájomcom.
3. Nájomca neúčtuje k nájomnému DPH. Pokiaľ sú úhrady za služby spojené s nájomom vyúčtované spolu s DPH, vyúčtuje nájomca podnájomníkovi sumu spolu s DPH.
4. Ak podnájomník nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom riadne a včas, je povinný zaplatiť nájomcovi poplatok z omeškania v zmysle ustanovenia § 697 Občianskeho zákonníka.
5. Ak podnájomník nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom riadne a včas je nájomca oprávnený pozastaviť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu, uvedených v bode 2 článku II. tejto zmluvy.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný odovzdať byt podnájomníkovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, s výnimkou bežnej údržby a drobných opráv, ktoré sa zaväzuje vykonávať podnájomník.
2. Podnájomník je povinný:
 - a) starať sa riadne o byt a dodržiavať zásady stanovené touto zmluvou a pokynmi nájomcu,
 - b) dbať aby nedošlo k znehodnoteniu alebo poškodeniu bytu, jeho príslušenstva zariadenia a vecí užívaných spolu s nimi,
 - c) byt užívať výlučne na bývanie,
 - d) zabezpečiť bežnú údržbu bytu a drobné opravy v byte,
 - e) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť,
 - f) zabezpečiť ochranu vlastných vecí (napr. poistením); podnájomník berie na vedomie, že nájomca nezodpovedá za stratu, prípadne poškodenie vecí uložených v byte,
 - g) nájomcu bezodkladne informovať o vzniku škody (prípadne poistnej udalosti),
 - h) umožniť nájomcovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, technickej kontroly stavu bytu, ako aj za účelom overenia spôsobu a rozsahu užívania bytu,
 - i) pri ukončení podnájomu vrátiť nájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
 - j) hradiť všetky náklady a investície, ktoré bude jeho zavineníím alebo na jeho žiadosť potrebné vynaložiť na uvedenie bytu, alebo ním poškodených častí do pôvodného stavu, mimo ich obvyklého opotrebovania; týmto ustanovením nie je dotknutá úhrada nákladov na odstránenie stavebných úprav vykonaných so súhlasom nájomcu,
 - k) včas písomne oznámiť nájomcovi potrebu opráv bytu a umožniť ich vykonanie, ak nejde o činnosť patriacu do bežnej údržby.
3. Podnájomník nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné zmeny v byte bez

- predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu, a to ani na svoje náklady.
4. Za účelom kontroly dodržiavania záväzkov podnájomníka je podnájomník povinný jedenkrát mesačne strpieť návštevu nájomcu v byte za prítomnosti podnájomníka v čase medzi 8:00 hod. do 20:00 hod.
 5. Podnájomník zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane, bezpečnosti, ochrane života a zdravia a životného prostredia v plnom rozsahu.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy možno urobiť len formu písomného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky spory vzniknuté v súvislosti s touto zmluvou predovšetkým dohodou.
4. Ak by niektoré ustanovenie tejto zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvne strany sú povinne bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim účelu, ktorý zmluvné strany sledovali v čase podpisu zmluvy.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.
6. Zmluva je s odkazom na ustanovenie § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov povinne zverejňovanou zmluvou a podľa ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu (www.cike.sk).
7. Táto zmluva bola vyhotovená v dvoch origináloch, pričom každá zo zmluvných strán dostane jeden originál.
8. 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.

V Košiciach, dňa 29.01.2018

Za nájomcu:

.....

.....

Barbara Rusnáková

riadiť

Creative Industry Košice, n.o.