

ZMLUVA O PODNÁJME (ďalej len „zmluva“)
uzatvorená podľa § 666 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ¹

Názov: Obec Malinovo
Sídlo: Ludvíka Svobodu 17, 900 45 Malinovo
Zastúpená: Ing. Edit Valacsai, starostka obce
IČO : 00304921
DIČ: 2020662171
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK67 5600 0000 0019 1007 7001
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Podnájomca:

Meno a priezvisko: Mgr. Roman Ušák, rod.
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
(ďalej len „podnájomca“)

(prenajímateľ a podnájomca ďalej spolu len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel podnájmu²

- (1) Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať podnájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bodoch 2 a 4 tejto zmluvy.
- (2) Predmetom nájmu je 1 obytná miestnosť, kuchyňa a sociálne zariadenie na prízemí budovy internát ZSŠZ v správe prenajímateľa (podľa Zmluvy o nájme časti nehnuteľnosti, Zmluvy o nájme nehnuteľnosti a Dodatku č. 1 k Zmluve o nájme časti nehnuteľnosti) - pozemok parc. č. 2/7 reg. „C“, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2373 m², uvedený na LV 1101, stavba parc. č. 2/7 ako internát ZSŠZ, uvedený na LV 786 nachádzajúci sa na Bratislavskej ulici, Malinovo, katastrálne územie: Malinovo (ďalej len „školský byt“).
- (3) Zoznam zariadenia, ktoré prenecháva prenajímateľ v predmete nájmu podnájomcovi ku dňu začatia podnájmu ako aj opis stavu, opis príslušenstva a vybavenia, ako aj opis závad školského bytu, jeho príslušenstva a vybavenia sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia tejto podnájmovej zmluvy.
- (4) Podnájomca sa týmto prenajímateľovi zaväzuje, že vyššie špecifikovaný predmet podnájmu bude využívať na zmluvnými stranami dohodnuté účely.
- (5) Prenajímateľ odovzdáva predmet podnájmu podnájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Podnájomca sa s technickým stavom predmetu podnájmu oboznámi a akceptuje ho.
- (6) Podnájomca je povinný predmet podnájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, prípadne na zmeny dohodnuté v písomnej dohode s prenajímateľom, a to najneskôr v posledný deň doby podnájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.
- (7) Podnájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do obvodových ako aj vnútorných priečok bytu.

¹ Obec Malinovo ako nájomca uzatvorilo nájomnú zmluvu s Bratislavským samosprávnym krajom Zmluva o nájme nehnuteľnosti zo dňa 24.7.2024 a Zmluva o nájme časti nehnuteľnosti zo dňa 24.07.2024. Predmetom nájmu sú okrem iného aj byty v objekte základnej školy Základná škola Bratislavská 44, 900 45 Malinovo. (ďalej len „školské byty“). Obec Malinovo je oprávnená uzatvoriť podnájmnú zmluvu, ktorou poskytne do podnájmu pedagogickým, nepedagogickým zamestnancom a odborným zamestnancom základnej školy Základná škola Bratislavská 44, 900 45 Malinovo školské byty. **Na účely tejto zmluvy sa obec Malinovo označuje ako Prenajímateľ, vo vzťahu k Bratislavskému samosprávnemu kraju je však nájomcom.**

² Kde sa v ďalšom texte skrátene uvádza „nájom“, myslí sa tým „podnájom.“

Čl. II

Doba podnájmu a skončenie podnájmu

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.01.2026 do 31.12.2026.
- (2) Podnájomca je oprávnený užívať celý predmet podnájmu aj s príslušenstvom a vybavením bytu.
- (3) Podnájom podľa tejto zmluvy zaniká:
 - uplynutím doby podnájmu
 - písomnou dohodou zmluvných strán
 - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán podľa § 719 ods. 3 Občianskeho zákonníka
 - odstúpením od zmluvy z dôvodov primerane podľa § 679 Občianskeho zákonníka (pre úplnosť uvedené aj upravené znenie v nasledujúcom bode)
- (4) Odstúpenie od tejto podnájomnej zmluvy musí byť vyhotovené písomne. Ak druhá zmluvná strana odmietne prevziať písomné vyhotovenie odstúpenia, má za to, že dňom takéhoto odmietnutia bolo odstúpenie oznámené, resp. doručené. Odstúpiť od zmluvy možno z dôvodov uvedených v zákone (§ 679 Občianskeho zákonníka).
- (5) Najneskôr ku dňu zániku podnájmu podnájomca odovzdá prenajímateľovi predmet podnájmu v čistom stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu a pri zohľadnení primeraného opotrebenia. Ak prenajímateľ neposkytne pri preberaní predmetu podnájmu súčinnosť alebo ho odmietne prevziať, nemá to vplyv na zánik podnájmu a podnájomca nezodpovedá za škody, ktoré tým môžu vzniknúť.
- (6) Po skončení podnájmu niektorým zo spôsobov uvedených v tejto zmluve, podnájomca nemá právo na náhradný byt. Podnájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov. Pred odovzdaním prenajímateľovi je podnájomca povinný odstrániť akékoľvek škody v predmete podnájmu spôsobené podnájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebenie). Ak podnájomca predmet podnájmu nevyprace a neodovzdá ho prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci podnájomcu, ktoré sa nachádzajú v školskom byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Pohľadávky sú najmä dlhy na nájmomnom, úhrady za služby spojené s užívaním školského bytu či spôsobené škody na školskom byte alebo jeho zariadení.
- (7) Ak podnájomca riadne a včas nevyprace školský byt a neodovzdá ho prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je prenajímateľ oprávnený v školskom byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo podnájomcu na inom mieste, s čím podnájomca svojím podpisom na zmluve vopred súhlasí.

Čl. III

Nájomné a platobné podmienky

Výška nájomného za dočasné užívanie predmetu podnájmu bola dohodou zmluvných strán stanovená na sumu vo výške 150 EUR a výška platieb za plnenia spojené s užívaním predmetu podnájmu, a to za plyn, dodávku vody a stočné, za odvoz a likvidáciu domového odpadu, za upratovanie a osvetlenie spoločných priestorov, za spotrebu elektriny (ďalej len „služby“) spolu vo výške 64 EUR, t.j. celková odplata za užívanie predmetu podnájmu predstavuje sumu vo výške 214 EUR (slovom: dvestoštrnásť eur) mesačne. Nájomné a platby za služby sú splatné mesačne vopred najneskôr **do 15. dňa** príslušného kalendárneho mesiaca. V prípade, že v tejto zmluve sa používa pojem, „nájomné“ majú sa tým na mysli platby za nájom a služby.

V odplate za užívanie predmetu podnájmu podľa ods. 1 tohto článku Zmluvy sú zahrnuté i platby za služby.

Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že za každý deň omeškania so zaplatením nájomného podľa čl. III tejto Zmluvy i prípadného nedoplatku vykazaného na ročnom vyúčtovaní nákladov je Podnájomca povinný zaplatiť

Prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške určenej príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitného predpisu.

Čl. IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Podnájomca má právo užívať predmet podnájmu a jeho vybavenie, spoločné priestory, ktoré sú spojené s užívaním predmetu podnájmu.
- (2) Podnájomca je povinný platiť nájomné a úhrady podľa článku III v lehote ich splatnosti podľa zmluvy.
- (3) Podnájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vzniknuté v dôsledku neprimeraného opotrebovania predmetu podnájmu, školského bytu a vybavenia.
- (4) Náklady na drobné opravy v školskom byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (§ 687 ods. 2 Občianskeho zákonníka) znášajú strany tejto zmluvy v režime § 5 a prílohy č. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- (5) Podnájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv, ktorých zabezpečenie prenajímateľovi vyplýva zo zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak podnájomca bude zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
- (6) Podnájomca je zodpovedný za všetky škody na nehnuteľnosti, zariadeniach, príslušenstve, ako i majetku prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou, resp. činnosťou osoby užívajúcej školský byt, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Podnájomca je zároveň povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
- (7) Podnájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil v byte sám alebo, ktoré spôsobila osoba užívajúca školský byt. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozorení podnájomcu škody odstrániť a požadovať od podnájomcu refundáciu. Podnájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v školskom byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas prenajímateľa musí byť daný vopred, a to v písomnej forme.
- (8) Podnájomca prevezme kľúče od bytu v dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí podnájomca na vlastné náklady. Stratou kľúčov od bytu podnájomca bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi. Jedno vyhotovenie kľúčov od bytu bude uložené u prenajímateľa. Uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade mimoriadnej udalosti, ku ktorej dôjde v byte počas neprítomnosti osoby užívajúcej školský byt, prípadne na požiadanie podnájomcu, prípadne v zmysle prístupu prenajímateľa do školského bytu dohodnutého v zmluve. Podnájomca je povinný školský byt zamykať. Podnájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal, najneskôr ku dňu skončenia podnájmu.
- (9) Podnájomca sa zaväzuje užívať školský byt len na účely určené v tejto zmluve; t. j. výlučne na bytové účely - za účelom bývania - a školský byt primerane udržiavať.
- (10) Podnájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
- (11) Podnájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.
- (12) Podnájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti. Podnájomca je povinný užívať nehnuteľnosť v súlade so zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

- (13) Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do školského bytu za účelom vykonania kontroly užívania školského bytu. Vstup musí byť podnájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti podnájomcu, prípadne osôb užívajúcich školský byt.
- (14) Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe riadne nahlásené závady alebo nedostatky vzniknuté v školskom byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia podnájomcu a/alebo osôb užívajúcich školský byt, a ktoré im bránia riadne užívať školský byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený.
- (15) Prenajímateľ nezodpovedá za majetok podnájomcu a osoby užívajúcej školský byt ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.

Čl. V

Všeobecné a osobitné ustanovenia

- (1) Okrem podnájomcu majú právo užívať predmet podnájmu a príslušenstvo školského bytu aj iné osoby, a to len so súhlasom podnájomcu. Ďalšia osoba má právo užívať predmet podnájmu a príslušenstvo bytu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď podnájmu, ako aj odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa, po predchádzajúcom písomnom upozornení.
- (2) Podnájomca berie na vedomie a výslovne akceptuje, že ak sa nevystahuje z predmetu podnájmu do dohodnutého termínu alebo v prípade skončenia podnájmu v súlade s podmienkami uvedenými v článku VI, má prenajímateľ právo svojpomocne vypratať podnájomcu, ako aj veci nachádzajúce sa v školskom byte, a prípadne ich zadržať (retenčné právo) alebo uskladniť ich vo verejnom sklade na náklady a riziko podnájomcu.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

- (1) Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný a bude neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (2) Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov.
- (3) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť deň po zverejnení na <https://crz.gov.sk/>.
- (4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá strana obdrží jeden.
- (5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.
- (6) Podnájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom školského bytu a považuje ho za vhodný pre zamýšľané využitie.

V Malinove, dňa

V Malinove, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Podnájomca