

# PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

## 1. Zmluvné strany

### 1.1 Nájomca

Názov: Stredisko sociálnej pomoci mesta Košice  
Sídlo: Garbiarska 4, 040 01 Košice  
IČO: 00 696 871  
Bankové spojenie: SK84 5600 0000 0005 0235 1003  
Zastúpený: Ing. Anton Širgel' - riaditeľ  
(ďalej len „Nájomca“)

### 1.2 Podnájomca

Meno a priezvisko: Mgr. Stanislava Adzimová  
Dátum narodenia: 24.05.1988  
Trvalé bydlisko: Byster 156, Sady nad Torysou  
e-mail: stanislava.adzimova@gmail.com  
mobil: 0915 961 048  
(ďalej len „Podnájomca“)

Nájomca a Podnájomca ďalej spoločne len „Zmluvné strany“ alebo jednotlivu len „Zmluvná strana“, ktorí za dohodnutých podmienok uzatvárajú v zmysle ustanovenia § 687 - § 685 a ust. § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov podnájomnú zmluvu.

## 2. Predmet

- 2.1 Nájomca je na základe nájomnej zmluvy č. NZ/020/2022 uzatvorenej dňa 16.2.2022, nájomcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Košiciach, na ulici Krosnianska č. 37, č. bytu 16 na 6. poschodí, vedeného na LV č. 11938, v katastrálnom území: Furča, obec: Košice – Dargovských hrdinov, v obytnom dome č. súpisné 696.
- 2.2 Nájomca je rozpočtovou organizáciou Mesta Košice, s predmetom činnosti poskytovania sociálnych služieb. Predmet zmluvy mu bol pridelený podľa osobitného určenia, za účelom uzatvorenia podnájomnej zmluvy. O pridelení predmetu zmluvy do nájmu rozhodol primátor na základe stanoviska osobitnej komisie zo dňa 08.11.2021, v zmysle ust. § 98 Štatútu Mesta Košice, ktorý prijalo Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením č. 739 na svojom XV. zasadnutí dňa 24. 4. 2017 podľa § 10 ods. 3 písm. a) a § 18 zákona č. 401/1990 Zb. o meste Košice.

## 3. Účel zmluvy

- 3.1 Touto Zmluvou prenecháva Nájomca Podnájomcovi do dočasného odplatného užívania nehnuteľnosť ako je uvedená v čl. 1. bod 2.1. Predmet zmluvy je dohodnutý na užívanie výlučne pre Podnájomcu. Pokiaľ ho majú užívať aj ďalší členovia domácnosti Podnájomcu, ten je povinný oznámiť to Nájomcovi. Zmeny sa podnájomca zaväzuje oznámiť najneskôr do 8 dní od ich vzniku.
- 3.2 Nájomca prenecháva podnájomcovi do užívania byt pozostávajúci z kuchyne, troch izieb a príslušenstva, ktoré tvorí kúpeľňa, WC a pivnica.
- 3.3. Nájomca odovzdáva byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu podľa protokolu o prevzatí a odovzdaní bytu s popisom o technickom stave a vybavení bytu. So stavom bytu sa prenajímateľ oboznámil a nemal voči nemu žiadne výhrady.

#### 4. Doba podnájmu

- 4.1 Podnájom bytu uvedeného v čl. 2 tejto zmluvy je viazaný na trvanie nájomnej zmluvy č. NZ/020/2022 zo dňa 16.02.2022, ktorú nájomca uzavrel s vlastníkom predmetu nájmu.
- 4.2 Táto zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú od **01.01.2025, na obdobie jedného roka, do 31.12.2025**, s možnosťou prolongácie na jeden rok po posúdení bytovou komisiou Nájomcu, najdlhšie však na dobu do skončenia účinnosti nájomnej zmluvy NZ/020/2022.
- 4.3 Dobu podnájmu možno predĺžiť výlučne písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami. Nájomca sa zaväzuje na predĺžení zmluvy o podnájme pri splnení podmienok, že podnájomca bude počas trvania celého obdobia zmluvného vzťahu:
- riadne a včas uhrádzať platby súvisiace s užívaním predmetu a
  - dodržiavať dohodnuté zmluvné podmienky a
  - spĺňať kritéria pre uzatvorenie zmluvy podľa interného predpisu DP/1/2022 Pravidlá uzatvárania zmlúv o podnájme služobných bytov pre rozpočtovú organizáciu.

#### 5. Platby za užívanie bytu

- 5.1 Podnájomca bytu je povinný platiť nájomcovi počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy o podnájme nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v celkovej výške, ako bude určená vo vymeriavacom predpise, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
- 5.2 Platbu nájomného a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platného mesačného zálohového predpisu, ktorý vypracoval správca bytov BPmK, s.r.o., Južné nábr. 13, Košice, je podnájomca povinný poukázať vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca **na účet SSPmK, č.ú.: SK84 5600 0000 0005 0235 1003, variabilný symbol VS: 2111.**
- 5.3 Ak podnájomca nezaplatí nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu riadne a včas, je povinný zaplatiť spolu s dlžným nájomným aj úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, nasledovne: výška úrokov z omeškania je o 5 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 5.4 Mesačné platby nájomného a služieb spojených s užívaním bytu budú realizované formou príkazu z osobného účtu nájomcu, alebo poštovou poukážkou.
- 5.5 Po uplynutí kalendárneho roka, vykurovacieho obdobia, zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje správca predmetného bytu BPmK, s.r.o., Juž.nábr.13, Košice podľa skutočných nákladov a všeobecne záväzných právnych predpisov do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka.
- 5.6 Skutočnosť rozhodujúce pre zmenu úhrady za služby spojené s užívaním bytu je podnájomca bytu povinný písomne oznámiť do jedného mesiaca od ich vzniku správcovi bytového domu. Zmenu vo výške úhrady vyznačí správca v mesačnom zálohovom predpise platieb.
- 5.7 V prípade zvýšenia úhrady za služby spojené s užívaním bytu v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, správca upraví výšku platieb a túto zmenu vyznačí v evidenčnom liste. Správca domu má právo zmeniť výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

- 5.8 Podnájomca je povinný uhrádzať odo dňa uvedeného v mesačnom zálohovom predpise úhrad aj zvýšené platby služieb spojené s užívaním bytu podľa mesačného zálohového predpisu platieb od správcu bytu. Jeho kópiu je nájomca povinný pri každej zmene výšky úhrady doručiť podnájomcovi.
- 5.9 Nároky Podnájomcu na zľavy zo služieb spojených s užívaním bytu pri závadách, ktoré podstatne sťažujú užívanie bytu, ako aj úhrady za služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ ich nájomca neplní riadne a včas, upravuje Občiansky zákonník (§ 698, § 699)

## **6. Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 6.1. Podnájomca bytu a osoby, ktoré žijú s podnájomcom v spoločnej domácnosti, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj užívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Podnájomca nesmie bez písomného súhlasu nájomcu vykonať v byte stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny, a to ani na svoje náklady. Podnájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu.
- 6.3 Ak nájomca robí stavebné úpravy na príkaz vecne príslušného orgánu štátnej správy, podnájomca je povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.4 Podnájomca je povinný:
- a) Vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s bežnou údržbou podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Ak sa nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, nájomca, má právo urobiť tak po predchádzajúcom upozornení sám a následne môže vyžadovať od neho náhradu v znení nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z.z.
  - b) Bez zbytočného odkladu písomne oznámiť nájomcovi opravy v byte, ktoré má znášať nájomca a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
  - c) Odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám, alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, nájomca má právo po predchádzajúcom upozornení závady a poškodenia odstrániť a vyžiadať od podnájomcu náhradu účelne vynaložených nákladov.
  - d) Bez výhrad sprístupniť byt za účelom vykonania technickej ohliadky bytu a deratizácie.
  - e) Po skončení nájmu je podnájomca povinný vrátiť byt nájomcovi podľa protokolu o prevzatí bytu. Zistené poškodenia je podnájomca povinný odstrániť, alebo uhradiť náklady vynaložené na opravu do 1 mesiaca odo dňa ich vyúčtovania.
- 6.5 Nájomca je povinný:
- a) Zabezpečiť podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
  - b) Včas odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu alebo ohrozujúce výkon práva, inak má podnájomca právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu prekážky v nevyhnutnej miere odstrániť a požadovať od neho náhradu vynaložených nákladov. Právo na náhradu škody musí u nájomcu uplatniť bez zbytočného odkladu. Ak právo neuplatní do šiestich mesiacov od odstránenia chýb, právo zanikne.
  - c) Vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov.
  - d) Nájomca je povinný po uplynutí úložnej lehoty v zmysle Nariadenia ministra vnútra SR č. 43/2010 o vyraďovaní registratúrnych záznamov zabezpečiť skartáciu písomných materiálov obsahujúcich osobné údaje nájomcu. Podnájomca udeľuje súhlas podľa § 7 zákona NR SR č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov so spracovaním osobných údajov.

6.6 Podnájomca je oprávnený užívať byt výlučne sám, alebo s osobami – členmi domácnosti prihlásených k užívaniu. Prihlásenie ďalších osôb podlieha schváleniu nájomcu, okrem novonarodených detí. Všetky zmeny týkajúce sa počtu osôb v domácnosti sa podnájomca zaväzuje oznámiť bezodkladne.

6.7 V prenájatom byte sa nemôžu chovať zvieratá (pes, mačka, a pod.). Táto podmienka sa nevzťahuje na vodiaceho psa zdravotne postihnutého nájomcu. Výnimky zo zákazu povoľuje správca Bytový podnik mesta Košice.

## 7. Skončenie podnájmu

7.1 Nájomný pomer zanikne:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou v zmysle § 711 ods. 1 Obč. zákonníka v platnom znení, s trojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená, podnájomcom aj bez uvedenia dôvodu a nájomcom v prípade porušenia podmienok zo strany podnájomcu dohodnutých touto zmluvou,
- d) ukončením nájomnej zmluvy č. NZ/020/2022 zo dňa 16.02.2022, ktorú nájomca uzavrel s vlastníkom predmetu nájmu do 30.06.2032.

7.2 Podnájomca je povinný do siedmych dní od ukončenia nájmu uvoľniť byt, pokiaľ sa s nájomcom nedohodne inak.

7.3 Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú podnájomca nemá nárok na bytovú náhradu.

## 8. Záverečné ustanovenia

8.1 Ostatné práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

8.2 Zmeny a doplnky tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť formou písomných očíslovaných dodatkov, ktoré sa po súhlasnom podpísaní zmluvnými stranami stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

8.3 Zmluva je platná dňom podpisu a účinná dňom dohodnutým v zmluve a zverejnením.

8.4 Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali. Svojim podpisom potvrdzujú, že zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne a že nebola uzatvorená v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Košiciach 04.12.2024

.....  
nájomca

.....  
podnájomca

Príloha: platobný výmer úhrady nákladov za užívanie bytu -zálohový predpis

