

## PODŇAJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 719 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva“) medzi

### Nájomca:

Obchodné meno: **Dream reality, s.r.o.**  
Sídlo: Uhoľná 592/2, 010 01 Žilina, SR  
IČO: 46 442 596  
IČ DPH: SK 2023387366  
Registrácia: obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sro, Vložka číslo: 55687/L  
Štatutárny orgán: Ing. Rastislav Palutka, konateľ  
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.  
Číslo účtu: SK55 1111 0000 0011 5189 1001  
Tel. kontakt: 0903803939  
(ďalej len „Nájomca“)

a

### Podnájomca:

Obchodné meno: **MsHK Žilina, a.s.**  
Sídlo: Športová 5, 010 01 Žilina, SR  
IČO: 36 387 193  
IČ DPH: SK2020103921  
Registrácia: obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, Vložka číslo: 10222/L  
Štatutárny orgán:  
Tel. kontakt:  
(ďalej len „Podnájomca“)  
(„Nájomca a Podnájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu „zmluvná strana“)

### Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Na základe zmluvy o nájme bytu uzavretej medzi nájomcom a vlastníkom nižšie uvedenej nehnuteľnosti ako prenajímateľom, má nájomca v nájme nehnuteľnosť zapísanú Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor na LV č. 4628 ako DOM súpisné číslo 363 nachádzajúceho sa na parc. CKN č. 1350 – zast. plochy a nádvoria o výmere 353 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 1350 – zast. plochy a nádvoria o výmere 353 m<sup>2</sup>, parc. CKN č. 1349/1 – záhrady o výmere 292 m<sup>2</sup>. Nehnuteľnosť – sa nachádza na ulici Hollého pop. č. 13, v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina.

### Článok II. Predmet podnájmu

2. Predmet podnájmu - byt č. 001B pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktoré tvorí kuchyňa, chodba kúpeľňa, WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 42 m<sup>2</sup> (ďalej len „predmet podnájmu“).
3. Nájomca vyhlasuje, že v zmysle nájomnej zmluvy je oprávnený dať byt špecifikovaný v tejto zmluve do podnájmu.

### Článok III.

#### Cena podnájmu, úhrada za ostatné služby spojené s podnájomom a ich splatnosť

1. Cena podnájmu (podnájomné) za predmet podnájmu je dohodou zmluvných strán stanovená vo výške 600,-EUR (slovom: šesťsto eur) mesačne.
2. Výška odplaty za služby spojené s užívaním predmetu podnájmu (ďalej aj ako „služby“) ako elektrická energia, vodné a stočné, odvoz odpadu, teplo, TÚV (ďalej len „odplata za služby“), je dohodou zmluvných strán zálohovo stanovená vo výške .....,-EUR (slovom:..... eur) mesačne. Podnájomca berie na vedomie a vyslovuje svoj súhlas s tým, že akékoľvek iné služby platí Podnájomca výlučne samostatne a na svoje náklady.
3. Podnájomca sa zaväzuje Nájomcovi platiť podnájomné vrátane odplaty za služby spolu **v celkovej výške 600,-EUR (slovom: šesťsto eur) vždy mesačne vopred**, a to najneskôr v 25. kalendárny deň mesiaca predchádzajúci mesiacu, za ktorý sa platí podnájomné vrátane odplaty za služby prevodom na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Vyúčtovanie rozdielu medzi zaplatenými zálohami za služby podľa tohto článku Zmluvy a skutočnými nákladmi na poskytnuté vyššie uvedené služby vykoná Nájomca na základe vyúčtovania od dodávateľov energií.
5. V prípade, ak pri vyúčtovaní bude suma zálohových platieb iná ako suma za náklady za plnenia a služby, Nájomca a Podnájomca sa zaväzuje tento rozdiel vzájomne si uhradiť najneskôr do 10 dní od vyúčtovania Nájomcu.
6. Podnájomné, odplata za služby ako i akákoľvek iná platba Podnájomcu sa považujú za uhradené v deň ich pripísania v plnej výške na účet Nájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
7. V prípade omeškania Podnájomcu so zaplatením podnájomného a odplaty za služby podľa tohto článku Zmluvy vzniká Nájomcovi právo voči Podnájomcovi na zmluvnú pokutu vo výške 0,5% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Nárok na poplatok z omeškania podľa § 697 Občianskeho zákonníka tým nie je dotknutý.

### Článok IV.

#### Účel podnájmu

1. Nájomca prenájomá Podnájomcovi predmet podnájmu na účely bývania.
2. Podnájomca potvrdzuje, že pred podpisom tejto Zmluvy bol podrobne oboznámený Nájomcom a ohliadkou na mieste samom s technickým stavom predmetu podnájmu a že ho prevzal v stave spôsobilom na obvyklé užívanie za účelom dohodnutým v tejto Zmluve.

### Článok V.

#### Doba trvania podnájmu

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú od 01.01.2017 do 30.04.2017** s možnosťou predĺženia tejto doby vo forme dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami.
2. Ak nedôjde k predĺženiu doby podnájmu, odovzdá Podnájomca Nájomcovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím k obvyklému opotrebovaniu zodpovedajúcemu dojednanému spôsobu využívania - bývaniu, najneskôr posledný deň dojednanej doby podnájmu so všetkými príslušnými kľúčmi.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) umožniť podnájomcovi užívať predmet podnájmu;
  - b) nahlásiť prenajímateľovi nehnuteľnosti opravy väčšieho rozsahu týkajúce sa predmetu podnájmu, na základe požiadavky podnájomcu, ktorú je povinný podnájomca písomne predložiť;
  - c) protokolárne odovzdať predmet podnájmu.
2. Podnájomca sa zaväzuje:
  - a) platiť dojednané podnájmné;
  - b) uhrádzať náklady bežnej údržby;
  - c) využívať prenajatý byt iba na účel uvedený v tejto zmluve;
  - d) vykonávať také opatrenia, aby nedochádzalo ku znečisťovaniu prenajatého bytu a okolia, na požiadanie umožniť nájomcovi prístup do predmetu podnájmu;
  - e) vykonávať stavebné úpravy na vlastné náklady len v rozsahu písomného súhlasu prenajímateľa a nájomcu.

## **Článok VII. Zánik podnájmu**

1. Podnájom zaniká uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Podnájom skončí písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Podnájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.
3. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť vzájomnou písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade omeškania so zaplatením podnájmného vrátane odplaty za služby alebo Nedoplatkov podľa tejto zmluvy o viac ako 15 dní a v prípade porušenia akejkoľvek povinností vyplývajúcej z tejto zmluvy zo strany Podnájomcu. Zmluva zaniká doručením odstúpenia od zmluvy Podnájomcovi.
5. Po skončení podnájmu Podnájomca nemá nárok na pridelenie náhradného bytu ani náhradného ubytovania a je povinný byt odovzdať Nájomcovi najneskôr v deň skončenia nájmu. Za omeškanie s odovzdaním bytu sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu 20,-EUR za každý začatý deň omeškania.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenie**

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že všetky písomnosti, si budú zmluvné strany doručovať osobne alebo ako doporučenú listovú zásielku na adresy uvedené v záhlaví zmluvy. Zásielka sa považuje za doručenú i dňom jej uloženia na pošte z dôvodu nezastihnutia adresáta alebo z dôvodu odmietnutia jej prevzatia.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
3. Túto Zmluvu možno meniť iba číslovanými písomnými dodatkami, odsúhlasenými a podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.

4. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, riadia sa práva a povinnosti, ako aj právne vzťahy vyplývajúce z tejto Zmluvy ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej Republiky.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, 1 rovnopis obdrží Podnájomca a 1 rovnopis obdrží Nájomca.
6. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jej časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo Zmluvy samotnej. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
7. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody. Zmluvné strany sa dohodli, že pre riešenie prípadných sporov súvisiacich alebo vyplývajúcich z tejto Zmluvy bude príslušný súd určený v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
8. Prílohou tejto Zmluvy je odovzdávací protokol o stave vybavenia bytu vrátane odpočtu merateľných médií (elektromer, meračlá teplej a studenej vody) a počtu kľúčov, ktoré boli odovzdané s uvedením zámkov, resp. dverí, ku ktorým prislúchajú, prípadne ďalšie skutočnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú pri odovzdaní predmetu nájmu. Protokol bude spísaný pri odovzdaní a prevzatí bytu a stane sa súčasťou tejto Zmluvy.
9. Zmluvné strany po prečítaní tejto Zmluvy vyhlasujú, že táto Zmluva bola vyhotovená podľa ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvné prejavy sú vážne, určité, sú dostatočne zrozumiteľné a zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé a oprávnené takúto Zmluvu uzatvoriť a s jej obsahom súhlasia, na dôkaz čoho túto Zmluvu vlastnoručne podpísujú.

V Žiline, dňa 11. 2017 .....

Nájomca:



Ull  
ID: ...  
Reg: OS ...  
DČ: 002031305  
ID: ... 22021957366

Podnájomca:



Handwritten signature of the landlord.