

PÍSMENNÝ SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

upravený podľa ustanovení nariadenia európskeho
parlamentu a rad (EU) 2016/679, z 27. apríla 2016
o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov
a o voľnom pohybe takýchto údajov,
(ďalej len GDPR)

Prevádzkovateľ:

Spoločnosť:	RoWe Services, spol. s r.o.
Sídlo firmy:	Budatínska 1, 851 01 Bratislava
IČO/DIČ:	36 671 053 / 202 224 3102
Zap. v OR:	OS BA III, odd. Sro, vl.č. 42162/B

Vyššie uvedená spoločnosť pri získavaní a spracovávaní osobných údajov klienta postupuje v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. V súlade s ustanovením je klient povinný umožniť získať kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním osobné údaje o totožnosti z dokladu totožnosti v rozsahu titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodné číslo, dátum narodenia, miesto a okres narodenia, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, štátna príslušnosť, záznam o obmedzení spôsobilosti na právne úkony, druh a číslo dokladu totožnosti, vydávajúcí orgán, dátum vydania a platnosť dokladu totožnosti, ako aj ďalšie údaje z dokladov preukazujúcich a dokladujúcich tieto údaje.

Dotknutá osoba:

{rowe_gdpr_podnajomca_1}

Podpis:



+ 421 905 477 843



+421 2 4333 0402



www.roweservices.eu



kancelaria@roweservices.eu



RoWe Services, spol. s r.o., Budatínska 1, 851 05 Bratislava

PÍSMOBNÝ SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

upravený podľa ustanovení nariadenia európskeho
parlamentu a rad (EU) 2016/679, z 27. apríla 2016
o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov
a o voľnom pohybe takýchto údajov,
(ďalej len GDPR)

Prevádzkovateľ:

Spoločnosť:	RoWe Services, spol. s r.o.
Sídlo firmy:	Budatínska 1, 851 01 Bratislava
IČO/DIČ:	36 671 053 / 202 224 3102
Zap. v OR:	OS BA III, odd. Sro, vl.č. 42162/B

Vyššie uvedená spoločnosť pri získavaní a spracovávaní osobných údajov klienta postupuje v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov. V súlade s ustanovením je klient povinný umožniť získať kopírovaním, skenovaním alebo iným zaznamenávaním osobné údaje o totožnosti z dokladu totožnosti v rozsahu titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, rodné číslo, dátum narodenia, miesto a okres narodenia, adresa trvalého pobytu, adresa prechodného pobytu, štátna príslušnosť, záznam o obmedzení spôsobilosti na právne úkony, druh a číslo dokladu totožnosti, vydávajúcí orgán, dátum vydania a platnosť dokladu totožnosti, ako aj ďalšie údaje z dokladov preukazujúcich a dokladujúcich tieto údaje.

Dotknutá osoba:

{rowe_gdpr_podnajomca_2}

Podpis:



+ 421 905 477 843



+421 2 4333 0402



www.roweservices.eu



kancelaria@roweservices.eu



RoWe Services, spol. s r.o., Budatínska 1, 851 05 Bratislava

Zmluva o podnájme bytu
uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z.
o krátkodobom nájme bytu v platnom znení

Zmluvné strany:

1.) Prenajímateľ:	2.) Nájomca:	
§{rowe_zmluvne_info_meno} §{rowe_zmluvne_info_identifikacia} §{rowe_zmluvne_info_meno_2} §{rowe_zmluvne_info_identifikacia_2} zastúpená spoločnosťou: RoWe Services, spol. s r.o., konateľom Weidinger Roman, na základe Mandátnej zmluvy, Nájomnej zmluvy a Splnomocnenia	RoWe Services, spol. s r.o. Budatínska 1, 851 05 Bratislava IČO: 36 671 053, DIČ: 2022243102 zastúpený: Weidinger Roman, konateľ Bankové spojenie: Fio banka, a.s. Číslo účtu v tvare IBAN: SK78 8330 0000 0025 0151 3356 VS: §{rowe_podnajomnik_vs}	tel.: +421 905 477 843 fax: +421 2 4333 0402 e-mail: kancelaria@roweservices.eu web: www.roweservices.eu Otváracia doba kancelárie: Po – Pia: 10:00 – 17:00 hod.

(ďalej len „Nájomca“)

a

3.) Podnájomca:
§{rowe_podnajomca_nadpis_1} §{rowe_podnajomca_meno_1} §{rowe_podnajomca_1}

(ďalej spoločne a nerozdielne len „Podnájomca“)

uzatvárajú po vzájomnej dohode túto **Zmluvu o podnájme bytu**
(ďalej len „Zmluva o podnájme“ alebo „Zmluva“):

Preambula
Všetky pojmy a názvy, ktoré sú v tejto zmluve písané s veľkým začiatočným písmenom, majú špecifický význam definovaný v tejto zmluve alebo ostatnej zmluvnej dokumentácii. Tieto pojmy sa používajú v kontexte tejto zmluvy vždy v zmysle uvedenej definície.
Nájomca týmto potvrdzuje, že od 5. septembra 2006 vykonáva podnikateľskú činnosť v oblasti sprostredkovania predaja, prenájmu a kúpy nehnuteľností (ďalej len „Realitná činnosť“), ako aj prenajímania nehnuteľností a poskytovania služieb nad rámec základných služieb spojených s prenájomom nehnuteľností, vrátane obstarávateľskej činnosti.
Nájomca disponuje odbornou spôsobilosťou, vedomosťami a skúsenosťami potrebnými na efektívny a profesionálny výkon správy nehnuteľného majetku. Za týmto účelom zabezpečuje riadenie, správu a údržbu Nehnuteľnosti prostredníctvom služby Property Management PRO. V rámci výkonu tejto služby je Nájomca oprávnený vykonávať všetky úkony nevyhnutné na zabezpečenie riadneho prenájmu Nehnuteľnosti, ktorých sa Podnájomca zúčastňuje. Podnájomca týmto vyslovuje svoj výslovný súhlas s poskytovaním uvedenej služby a berie na vedomie jej nevyhnutnosť pre efektívne riadenie prenájmu Nehnuteľnosti.
Podnájomca je povinný adresovať všetky požiadavky týkajúce sa Nehnuteľnosti, vrátane požiadaviek na servisné zásahy, uzatváranie nových zmlúv, alebo rokovania o zmene podmienok podnájmu, výlučne Nájomcovi. Nájomca je splnomocnený konať v mene Prenajímateľa vo všetkých otázkach týkajúcich sa správy Nehnuteľnosti. Prenajímateľ týmto výslovne stanovuje, že si neželá byť priamo kontaktovaný Podnájomcom, nakoľko na tento účel poveril Nájomcu, ktorý disponuje príslušnými odbornými znalosťami a skúsenosťami. Akékoľvek priame kontaktovanie Prenajímateľa zo strany Podnájomcu bez predchádzajúcej konzultácie a súhlasu Nájomcu bude považované za závažné porušenie tejto Zmluvy.
Nájomca ďalej vyhlasuje, že pri výkone svojich povinností na základe udeleného mandátu bude postupovať v súlade s platnou legislatívou, odbornými štandardmi a zásadami profesijnej etiky.



Článok 1 Predmet a účel nájmu				
1.1. Nájomca je na základe Mandátnej zmluvy, Nájomnej zmluvy a Splnomocnenia medzi ním a vlastníkom Nehnuteľnosti oprávnený prenechať do podnájmu Nehnuteľnosť:				
Sup. číslo: §{entity_moduletypy_}	Č. bytu: §{entity_moduletypy_}	Posch.: §{entity_moduletypy_}	Vchod č.: §{entity_moduletypy_a}	Ulica č.: §{entity_address}
Podnájomná zmluva		Strana 1 z 8 www.roweservices.eu		verzia: 20241208 tlač: Roman Weidinger, 30.12.2024 19:14

cislo_supisne}	cislo_bytu}	poschodie}	dresa_cislo_vchodu}	{entity_address2}
Kat. územie: {entity_moduletypy_kataster}	Obec: {entity_town}	Okres: {entity_moduletypy_okres}	LV č.: {entity_moduletypy_lv_cislo}	
1.2. Nájomca má povolenie prenajať Predmet podnájmu tretím osobám na základe Zmluvy s Prenajímateľom, ktorý využíva službu správy Nehnuteľností (Property Management PRO).				
1.3. Nájomca prenecháva Podnájmcovi do podnájmu byt špecifikovaný v Čl. 1, bod 1.1. (ďalej len „Predmet podnájmu“). Rozsah a stav Predmetu podnájmu, vrátane príslušenstva, sú podrobne uvedené v Protokole o odovzdaní, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy a ktorý Podnájomca podpíše pri prevzatí bytu. Tento Protokol obsahuje presnú špecifikáciu vybavenia a aktuálny stav Predmetu podnájmu.				
1.4. Podnájomca sa zaväzuje za Predmet podnájmu platiť Nájomcovi nájomné vo výške dohodnutej v Čl. 4, bod 4.1. tejto Zmluvy.				

Článok 2 Opis stavu bytu, príslušníci domácnosti				
2.1. Osoby, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve, nie sú oprávnené užívať Predmet podnájmu, s výnimkou návštev. Podnájomca je oprávnený prijímať návštevy, avšak ich pobyt nesmie presiahnuť 7 po sebe nasledujúcich dní a celkovo 30 dní v kalendárnom roku. Podnájomca je povinný informovať Nájomcu o každej takejto návšteve prostredníctvom elektronickej pošty (emailom) pred jej začatím.				
2.2. Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že Predmet podnájmu {bude} užívať {pocet_osob}, t.j. {menny_zoznam_osob}. Akékoľvek zmeny v počte osôb sú možné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.				
2.3. Predmet podnájmu sa poskytuje výlučne za účelom bývania.				
2.4. Zvýšenie počtu osôb užívajúcich Predmet podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy o podnájme.				

Článok 3 Doba podnájmu				
3.1. Táto Zmluva o podnájme sa uzatvára na dobu určitú, a to od {datum_start} do {datum_koniec} (ďalej len „Doba podnájmu“). Počas tejto doby je Zmluva nevypovedateľná a žiadna zo Zmluvných strán ju nemôže jednostranne ukončiť výpoveďou bez udania dôvodu. Ukončenie Zmluvy je možné len v prípadoch uvedených v bode 3.3. tejto Zmluvy.				
3.2. Ak Zmluvné strany majú záujem pokračovať v podnájomnom vzťahu po uplynutí Doby podnájmu, je potrebné uzatvoriť novú Zmluvu o podnájme bytu.				
3.3. Podnájomný vzťah skončí: a) uplynutím Doby podnájmu; b) písomnou dohodou Zmluvných strán; c) výpoveďou jednej zo Zmluvných strán v súlade s ustanoveniami § 6 a nasl. Zákona o krátkodobom nájme bytu; d) odstúpením Nájomcu od Zmluvy, ak Podnájomca aj napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom doručenia písomného odstúpenia Podnájmcovi, ktorý je povinný vypratať Predmet podnájmu do troch pracovných dní od doručenia odstúpenia; e) ak sa Predmet podnájmu stal nespôsobilý na dohodnutý účel (napr. škodová udalosť), pričom Nájomca nie je povinný zabezpečiť Podnájmcovi náhradné ubytovanie.				
3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie písomností vrátane výpovede Zmluvy bude realizované elektronickou poštou na uvedené e-mailové adresy: • za Nájomcu: kancelaria@roweservices.eu, faxom: +421 2 4333 0402 • za Podnájomcu: {podnajoknik_email}, pričom druhá zmluvná strana je povinná bezodkladne potvrdiť doručenie prijatého e-mailu. Doručenie prostredníctvom elektronickej pošty je účinné v okamihu potvrdenia prijatia Druhej Zmluvnej Strany. Ak nebude potvrdenie prijatia zaslané do troch pracovných dní, má sa za to, že písomnosť bola doručená.				



Článok 4 Nájomné, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu				
4.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca bude mesačne uhrádzať za Predmet podnájmu celkové nájomné (ďalej len „Celkové nájomné“) v sume: {entity_moduletypy_najomne} € (slovom: {entity_moduletypy_najomne_slovom} eur), Celkové nájomné zahŕňa: a) Základné nájomné (ďalej aj ako „Základné nájomné“):				

Podnájomná zmluva	Strana 2 z 8 www.roweservices.eu	verzia: 20241208 tlač: Roman Weidinger, 30.12.2024 19:14
-------------------	--	---

- **Výška: $\{\text{rowe_najomne_bez_spravcu}\}$ mesačne:**

Rozsah zahŕňa: Nájom za Nehnutelnosť špecifikovanú v Článku 1, vrátane všetkých zariadení, príslušenstva a spoločných priestorov bytového domu.

Prenajímateľ hradí: Dane, poistenie, hypotekárne splátky a iné poplatky spojené s vlastníctvom Nehnutelnosti, ktoré nebudú prenesené na Podnájomcu.

Stabilita ceny: Základné nájomné je pevné počas trvania tejto Zmluvy.

Doložka o prispôsobení Základného nájomného vzhľadom na infláciu:

Zmluvné strany si uvedomujú, že hodnota peňazí sa môže v priebehu roka meniť v dôsledku inflácie. Aby sa zabezpečilo, že nájomné bude spravodlivé a reflektovať tieto zmeny, strany sa dohodli na možnosti úpravy výšky nájomného po uplynutí obdobia viazanosti Zmluvy. Prispôsobenie výšky nájomného bude realizované s prihladením na aktuálne ekonomické podmienky, pričom predpokladaná úprava nájomného bude v rozpätí 50 až 100 € mesačne.

b) Zálohová platba správcovi (ďalej aj ako „Zálohová platba správcovi“)

- **Výška: $\{\text{rowe_zaloha_spravca}\}$ mesačne,** sa uhrádza spolu s nájomným na účet Nájomcu.
- **Účel:** Zálohová platba pokrýva náklady na služby a energie spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov bytového domu.
- **Správca: $\{\text{rowe_spravca}\}$**
- **Zálohový predpis:** Súčasťou tejto Zmluvy je zálohový predpis vyhotovený dňa $\{\text{predpis_zalohy_datum}\}$ a je určený pre $\{\text{predpis_zalohy_osoby}\}$ osoby.

Účel zálohovej platby správcovi:

Zálohová platba sa využíva na pokrytie odhadovaných mesačných nákladov, ktoré vznikajú pri užívaní bytu a sú súčasťou celkových prevádzkových nákladov bytového domu. Detailne:

Energie pre byt:

Voda a odvod odpadovej vody, teplo a vykurovanie v rámci bytovej jednotky.

Energie pre spoločné priestory:

Zahŕňa náklady na elektrinu a plyn, ktoré sú potrebné pre fungovanie spoločných priestorov bytového domu, ako je vykurovanie chodieb, správa výťahov a vonkajšie osvetlenie a iné.

Služby:

Pokrýva údržbu a čistenie spoločných priestorov, odvoz odpadu a podobné služby, ktoré zabezpečujú bežnú prevádzku a udržiavanie bytového domu.

Ostatné poplatky:

Vrátane poplatkov za výťah, údržbu zelene, strážne služby a ďalšie bežné náklady spojené s celkovým užívaním a správou bytového domu.

Táto zálohová platba zabezpečuje, že všetky tieto bežné náklady sú vopred kryté, čím sa zjednodušuje správa financií spojených s nehnuteľnosťou.

Stabilita ceny pri zálohovej platbe správcovi: V prípade zmeny skutočných nákladov je správca oprávnený kedykoľvek aktualizovať zálohovú platbu. Podnájomca bude o zmene vopred informovaný prostredníctvom e-mailu a obdrží nový predpis zálohovej platby. Na základe tohto predpisu Nájomca automaticky pristúpi k úprave celkovej výšky nájomného prostredníctvom vygenerovania novej faktúry, ktorá bude zohľadňovať aktuálnu sumu zálohovej platby podľa predpisu správcu.

Celková suma: $\{\text{entity_moduletypy_najomne}\}$ € (slovom: $\{\text{entity_moduletypy_najomne_slovom}\}$ eur) predstavuje súčet Základného nájomného (a), a Zálohovej platby správcovi (b), a je uhrádzaná spoločne každý mesiac.

Ročné vyúčtovanie: Podnájomca berie na vedomie, že platby určené správcovi bytového domu sú Zálohové platby na pokrytie očakávaných nákladov spojených s poskytovanými službami a spotrebovanými energiami. Tieto zálohové platby podliehajú každoročnému vyúčtovaniu, ktoré sa vykoná najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka. V rámci tohto vyúčtovania budú skutočne vynaložené náklady porovnané s uhradenými zálohami. Na základe výsledku vyúčtovania môže dôjsť k úprave výšky zálohových platieb – buď ich zvýšením, alebo znížením, v závislosti od reálnych nákladov. Vyúčtovanie energií sa vykonáva len v prípade, ak Podnájomca býva v Nehnutelnosti počas celého kalendárneho roka. Ak Podnájomca v Nehnutelnosti nebýva celý rok, vyúčtovanie energií sa neuskutoční. V prípade nedoplatkov sa Podnájomca zaväzuje tieto

nedoplatky uhradiť. Ak vznikne preplatok, tento nebude vrátený, ale bude použitý na prípadné budúce započítanie inflácie.	
4.2.	Podnájomca je povinný uhradiť Celkové nájomné mesačne vopred, vždy najneskôr k §{den_uhrady_v_mesiaci} , dňu mesiaca predchádzajúceho tomu, za ktorý sa Celkové nájomné platí. Platba musí byť realizovaná prevodom na účet Nájomcu
IBAN: SK 78 8330 0000 0025 0151 3356, variabilný symbol: §{rowe_podnajomnik_vs}.	
Na splnenie tejto povinnosti sa vyžaduje, aby bola suma pripísaná na uvedený účet najneskôr v deň splatnosti.	
4.3.	Nájomca je povinný mesačne vystaviť faktúru za Celkové nájomné a doručiť ju Podnájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v tejto Zmluve. Po prijatí platby vystaví Nájomca elektronické potvrdenie o zaevidovaní platby a doručí ho Podnájomcovi. Potvrdenie bude obsahovať informáciu o mesiaci, za ktorý sa platba uskutočnila.
4.4.	Nájomca nie je platcom DPH v zmysle ustanovenia § 38 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Príjmy z prenájmu nehnuteľností sú oslobodené od dane z pridanej hodnoty, a uvedená činnosť preto nepodlieha povinnosti registrácie na účely DPH.
4.5.	V cene mesačného nájmu nie sú zahrnuté náklady spojené s: a) dodávkou elektrickej energie v byte, b) dodávkou plynu v byte, c) poskytovaním internetového pripojenia, d) poskytovaním káblovej televízie.
Na začiatku podnájomného obdobia zodpovedá Nájomca na základe Preberacieho protokolu a priloženého Splnomocnenia za prevod uvedených služieb na meno Podnájomcu.	
Po ukončení podnájomného obdobia Nájomca zabezpečí odhlásenie Podnájomcu od uvedených služieb. Tento proces bude zdokumentovaný prostredníctvom Preberacieho protokolu.	
4.6.	Zmluvné strany sa dohodli, že Zálohová platba na služby spojené s užívaním Predmetu podnájmu bude stanovená: 1 osoba: 1,5 m³ teplej vody a 2,0 m³ studenej vody / mesačne - Každá ďalšia osoba zvýši maximálnu spotrebu o rovnaký násobok. V prípade prekročenia záloh stanovenej spotreby je Podnájomca povinný uhradiť rozdiel za spotrebované služby. Naopak, ak bude skutočná spotreba nižšia ako záloha, preplatok bude zohľadnený vo vyúčtovaní a Podnájomcovi vrátený.
4.7.	Podnájomca sa zaväzuje uhrádzať Celkové nájomné vrátane Zálohovej platby na služby v stanovenom termíne. V prípade omeškania s platbou sa Podnájomca zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy. Navyše, Podnájomca je povinný uhradiť poplatok za vystavenie upomienky v elektronickej forme podľa platného „Cenníka realitných služieb Property Management PRO pre podnájomcov“, ktorý je uvedený v tejto Zmluve alebo dostupný na požiadanie.
4.8.	Omeškanie s platbou Celkového nájomného alebo jeho časti trvajúce viac ako 10 dní sa považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy.

Článok 5	
Poistenie nehnuteľnosti za škody spôsobené priamo alebo nepriamo z nedbanlivosti	
5.1.	Nehnuteľnosť je poistená na náklady Prenajímateľa produktom „Poistenie nehnuteľnosti a zodpovednosti za škodu“.
5.2.	Majetok a hnutelné veci Podnájomcu nie sú súčasťou poistenia nehnuteľnosti a musia byť poistené prostredníctvom samostatnej poistnej zmluvy, ktorú si zabezpečí Podnájomca na vlastné náklady.
5.3.	Podnájomcovi sa odporúča, aby najneskôr do 7 dní od podpisu tejto Zmluvy kontaktoval poistného makléra a uzavrel „Poistenie zodpovednosti za škody“. Toto poistenie by malo pokrývať škody na majetku vlastníka, majetku Podnájomcu a majetku ostatných obyvateľov nehnuteľnosti.
Na účely uzatvorenia poistenia sa odporúča certifikovaný maklére:	
Mgr. Peter Hudec	
E-mail: peter.hudec@swisslifeselect.sk	
Tel. č.: 0905 277 472	
Odhadovaná výška ročného poistného je približne 40 €.	

Článok 6		
Práva a povinnosti zmluvných strán		
6.1.	Práva a povinnosti Nájomcu:	
a)	Nájomca je povinný odovzdať Podnájomcovi Predmet podnájmu uvedený v Čl. 1 tejto Zmluvy v stave vhodnom na riadne	
Podnájomná zmluva		Strana 4 z 8 www.roweservices.eu
		verzia: 20241208 tlač: Roman Weidinger, 30.12.2024 19:14

užívanie a zaručiť, že práva Podnájomcu na užívanie Predmetu podnájmu nebudú narušené v rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy.

- b) Ak je potrebné vykonať opravy alebo úpravy, na ktoré Podnájomca nemá oprávnenie, Nájomca, Prenajímateľ alebo nimi poverená osoba má právo vstúpiť do prenajatých priestorov na kontrolu stavu Nehnuteľnosti.
- c) Všetky požiadavky Podnájomcu týkajúce sa odstránenia väd alebo opráv musia byť zasielané výlučne prostredníctvom elektronickej pošty na adresu kancelaria@roweservices.eu. Požiadavky zaslané inými komunikačnými kanálmi (telefón, SMS, WhatsApp, Viber, Facebook a pod.) nebudú brané do úvahy.
- d) Nájomca má právo vykonať obhliadku Predmetu podnájmu raz mesačne, za predpokladu, že túto obhliadku oznámi Podnájomcovi aspoň tri dni vopred. Účelom obhliadky je overiť, či je Predmet podnájmu užívaný v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy.
- e) V prípade havarijných situácií alebo nevyhnutných opráv (napr. porucha vody, elektriny, plynu) má Nájomca právo vstúpiť do Predmetu podnájmu aj bez prítomnosti Podnájomcu, a to s cieľom odvrátiť hroziace nebezpečenstvo alebo minimalizovať škody.
- f) Počas výpovednej lehoty je Podnájomca povinný umožniť Nájomcovi uskutočniť obhliadky Predmetu podnájmu s potenciálnymi budúcimi Podnájomcami. Nájomca je povinný predložiť Podnájomcovi minimálne tri návrhy termínov na obhliadku. Podnájomca si môže vybrať jeden z navrhnutých termínov. Ak sa strany nedohodnú, Nájomca je oprávnený vykonať obhliadku aj bez prítomnosti Podnájomcu.
- g) Nájomca alebo Prenajímateľ má právo vstúpiť do Predmetu podnájmu kedykoľvek, ak je potrebné vykonať nevyhnutné opravy alebo odvrátiť hroziace nebezpečenstvo spôsobujúce potenciálne škody.

6.2. Práva a povinnosti Podnájomcu:

- a) Podnájomca má právo užívať Nehnuteľnosť výlučne na osobné bývanie a využívať služby, ktoré sú súčasťou Nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť nesmie byť využívaná na iné účely bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- b) Podnájomca berie na vedomie, že nemá právo prenechať Nehnuteľnosť do podnájmu tretej osobe.
- c) Podnájomca si môže zariadiť Nehnuteľnosť podľa svojich vlastných potrieb a na svoje náklady, avšak bez nároku na preplatenie výdavkov od Nájomcu alebo Prenajímateľa. Po ukončení Podnájomného vzťahu je povinný odstrániť všetky svoje zariadenia a vybavenie.
- d) Podnájomca je povinný uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov, ktoré vykoná správca bytového domu. Faktúru s kópiou vyúčtovania vystaví Nájomca.
- e) Podnájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil na Nehnuteľnosti, a to na vlastné náklady. Ak tak neurobí do 7 dní od písomnej výzvy Nájomcu, Nájomca je oprávnený vykonať opravy a náklady zaúčtovať Podnájomcovi.
- f) Podnájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu vykonávať stavebné úpravy, meniť dispozíciu alebo inak zasahovať do Nehnuteľnosti.
- g) Podnájomca je povinný bezodkladne informovať Nájomcu o potrebe opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ, a umožniť ich realizáciu. Ak tak neurobí, zodpovedá za spôsobené škody.
- h) Počas Technickej kontroly Nájomcom je Podnájomca povinný poskytnúť súčinnosť a sprístupniť priestory. Ak Nájomca zistí poškodenia spôsobené Podnájomcom, náklady na ich odstránenie hradí Podnájomca.
- i) Podnájomca je povinný dodržiavať nočný klud (22:00 – 06:00) a pravidlá domového poriadku. Porušenie domového poriadku (napr. hluk, výtržníctvo) môže byť sankcionované zmluvnou pokutou vo výške 400 € na základe písomnej sťažnosti vlastníkov alebo zásahu polície.
- j) Podnájomca nesmie fajčiť v byte, vrátane elektronických cigariet a vodných fajok. V prípade porušenia tejto povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 400 €.
- k) Podnájomca nesmie držať v byte domáce zvieratá bez písomného súhlasu Nájomcu. Pri porušení tejto povinnosti sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 100 € mesačne.
- l) Podnájomca sa zaväzuje riešiť všetky požiadavky a otázky súvisiace s Nehnuteľnosťou výlučne prostredníctvom Nájomcu. Akékoľvek priame kontaktovanie Prenajímateľa bez schválenia Nájomcom bude považované za podstatné porušenie Zmluvy.
- m) Podnájomca nesmie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu a Prenajímateľa odstrániť, presúvať ani likvidovať zariadenie alebo vybavenie Nehnuteľnosti. Porušenie tejto povinnosti oprávňuje Prenajímateľa na okamžité ukončenie Zmluvy a Podnájomca zaplatí jednorazovú pokutu 1 000 €.
- n) Podnájomca nesmie do Nehnuteľnosti vnášať použitý nábytok, sedačky ani matrace. Porušenie tejto povinnosti môže viesť k zodpovednosti za náklady spojené s odstránením škodcov a nápravou hygienického stavu Nehnuteľnosti.

- 6.3. Nájomca a Podnájomca sa dohodli, že počas trvania zmluvného vzťahu sú povinní zabezpečovať vykonanie drobných opráv, ktoré vzniknú v dôsledku bežného užívania Predmetu podnájmu. Podrobný zoznam týchto drobných opráv je uvedený v prílohe, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy. Opravy zahrnuté v tomto zozname sú povinnosťou Podnájomcu, pokiaľ nie je výslovne dohodnuté inak.

Článok 7

Odovzdanie nehnuteľnosti na začiatku zmluvného vzťahu

7.1. Odovzdanie nehnuteľnosti

Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca odovzdá Podnájomcovi Predmet podnájmu najneskôr dňa $\text{\$}\{\text{datum_start}\}$. Odovzdanie môže byť uskutočnené aj skôr, na základe predchádzajúceho telefonického dohovoru.

7.2. Potvrdenie stavu nehnuteľnosti

Podnájomca týmto potvrdzuje, že Predmet podnájmu k dátumu odovzdania spĺňa nasledujúce podmienky:

Kategória	Áno	Nie
Profesionálne nanovo vymaľovaný byt	☒	☐
Profesionálne hĺbkovo uprataný byt	☒	☐

Článok 8

Odovzdanie nehnuteľnosti po skončení zmluvného vzťahu

8.2. Podnájomca potvrdzuje, že Nehnuteľnosť bola na začiatku zmluvného vzťahu profesionálne nanovo vymaľovaná. Podnájomca nie je povinný pri podpise tejto Zmluvy uhradiť sumu $\text{\$}\{\text{cena_malovanie}\}$ € za maľovanie. Ak však Podnájomca teraz uhradí túto sumu, bude táto čiastka fixovaná ako konečná. V prípade, že platba nebude uskutočnená teraz, Podnájomca je povinný uhradiť náklady na maľovanie prostredníctvom RoWe Services na konci zmluvného vzťahu podľa aktuálneho cenníka realitných služieb, pričom suma môže byť vyššia ako $\text{\$}\{\text{cena_malovanie}\}$ €. Svojpomocné vymaľovanie nehnuteľnosti nebude akceptované ani Prenajímateľom, ani Nájomcom.

8.3. Podnájomca potvrdzuje, že Nehnuteľnosť bola na začiatku zmluvného vzťahu profesionálne hĺbkovo uprataná. Podnájomca nie je povinný pri podpise tejto Zmluvy uhradiť sumu $\text{\$}\{\text{cena_upratovanie}\}$ € za hĺbkové upratovanie. Ak však Podnájomca teraz uhradí túto sumu, bude mu táto čiastka fixovaná ako konečná. V prípade, že platba nebude uskutočnená teraz, Podnájomca je povinný uhradiť náklady na hĺbkové upratovanie prostredníctvom RoWe Services na konci zmluvného vzťahu podľa aktuálneho cenníka realitných služieb, pričom suma môže byť vyššia ako $\text{\$}\{\text{cena_upratovanie}\}$ €.

Článok 9					
Služby Property Managementu PRO počas trvania zmluvného vzťahu					
9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude jedenkrát za obdobie šiestich mesiacov, zodpovedný za:					
Služba	Periodicita	Obsah služby	Cena	Platba	Zodpovedná osoba
Hĺbkové upratovanie	Raz za šesť mesiacov	Zoznam a opis položiek podliehajúcim upratovaniu je opísaný v Cenníku.	{cena_upratovanie} € (táto suma bude rozdelená 50:50 medzi Prenajímateľa a Podnájomcu)	Fakturácia mesačne, vopred s platbou nájmu.	Marian Weidinger, mweidinger@roweservices.eu, +421 903 286 448
Čistenie klimatizácie	Raz ročne, na začiatku alebo na konci letnej sezóny	Čistenie zahŕňa údržbu a kontrolu všetkých súčastí klimatizačného systému na zabezpečenie jeho efektívnej funkčnosti	80 - 120 €	Rozdelená 50:50 medzi podnájomcu a prenajímateľa	
Čistenie plynového kotla	Raz ročne, pred začiatkom vykurovacej sezóny	Čistenie zahŕňa údržbu a kontrolu všetkých súčastí kotla na zabezpečenie jeho bezpečného a efektívneho fungovania	100 - 150 €	Rozdelená 50:50 medzi podnájomcu a prenajímateľa	
Technická kontrola nehnuteľnosti	Raz za šesť mesiacov	-	0 €	-	

Článok 10		
Záverečné ustanovenia		
10.1. Platnosť a účinnosť Zmluvy Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpismi Zmluvných strán a spísaním Zápisnice podľa bodu 10.3. tejto Zmluvy		
10.2. Elektronický podpis Podnájomná zmluva je podpísaná prostredníctvom technológie vlastnoručného elektronického podpisu, ktorý spĺňa požiadavky Nariadenia eIDAS na rozšírené elektronické podpisy. Údaje o podpise sú zašifrované priamo do dokumentu, ktorý je následne zabezpečený kvalifikovaným certifikátom pre elektronickú pečať, vydávaným v súlade s Nariadením EÚ č. 910/2014. Tento proces zabezpečuje, že dokument nemôže byť dodatočne upravený. Podpisovanie dokumentu je realizované elektronickým perom na tablete iPad, a preto nie je potrebná čítačka občianskeho preukazu.		
10.3. Exekučný titul - Notárska zápisnica Podnájomca, ako Povinná osoba v zmysle Podnájomnej zmluvy, sa zaväzuje podpísať notársku zápisnicu, ktorá bude slúžiť ako exekučný titul na vypratanie Predmetu podnájmu. V prípade, že Podnájomca nevypracuje a neodovzdá Predmet podnájmu v stanovenej lehote, táto zápisnica umožní okamžitý výkon exekúcie. V prípade zahraničného Podnájomcu, ktorý neovláda jazyk Zmluvy, je potrebné zabezpečiť prítomnosť Prekladateľa. Prekladateľ bude v zápisnici uvedený ako osoba, ktorá Zmluvu preložila do jazyka, ktorému Podnájomca rozumie. Túto skutočnosť potvrdia obaja – Podnájomca aj prekladateľ – svojimi podpismi u notárky. Notársku zápisnicu spíše JUDr. Martina Košťáliková, Párickova 24, 821 08 Bratislava.		
10.4. Právny rámec Zmluvy Na všetky podmienky touto Zmluvou neupravené sa vzťahujú ustanovenia zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, Občianskeho zákonníka v platnom znení a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.		
Podnájomná zmluva	Strana 7 z 8 www.roweservices.eu	verzia: 20241208 tlač: Roman Weidinger, 30.12.2024 19:14

10.5. Zmeny Zmluvy	Prípadné zmeny alebo doplnenia tejto Zmluvy o podnájme môžu byť vykonané iba uzatvorením novej Zmluvy o podnájme. Dodatky k zmluve z dôvodu dodržania prehľadnosti a transparentnosti zmluvných vzťahov nie sú prípustné.
10.6. Súhlas Zmluvných strán	Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto Zmluvy, ktorá je určitá a zrozumiteľná. Podpisom potvrdzujú, že Zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.
10.7. Riešenie sporov	Akékoľvek spory alebo nezhody vyplývajúce zo zmluvného vzťahu budú riešené predovšetkým vzájomnou dohodou Zmluvných strán. Ak dohoda nebude možná, spor bude riešený podľa pravidiel o zmieroch. V prípade súdneho sporu je daná osobitná miestna príslušnosť súdu podľa miesta, kde sa nachádza Predmet podnájmu.
10.8. Nahradenie predchádzajúcich dohôd	Táto Zmluva ruší a nahrádza všetky predchádzajúce dohody, písomné alebo ústne, ktoré boli medzi Zmluvnými stranami platné a účinné do dňa podpisu tejto Zmluvy.

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

- **č. 1 – Fotokópia listu vlastníctva**
- **č. 2 – Zoznam drobných opráv**
- **č. 3 – Fotokópia výpisu z Obchodného registra Nájomcu**
- **č. 4 – Cenník realitných služieb Property Management PRO pre podnájomcov**
- **č. 5 – Protokol na zaznamenávanie väd po prevzatí bytu do užívania podnájomníkom**

V Bratislave, dňa **\$(datum_podpisu)**

Podnájomca: \${rowe_podnajoknik_1_podpis_name}	Prenajímateľ: \${podpis_majitelia}, v zastúpení: Nájomca: RoWe Services, spol. s r.o., Weidinger Roman, konateľ
---	---

Splnomocnenie

Dolu podpísaný/á Splnomocniteľ/ka:

Splnomocniteľ/ka:	
\${rowe_podnajomca_nadpis_1} \${rowe_podnajomca_meno_1} \${rowe_podnajomca_1}	

(ďalej len „Splnomocniteľ“)

ako Podnájomca Nehnutelnosti:

Sup. číslo: \${entity_moduletypy_cislo_sup isne}	Č. bytu: \${entity_moduletypy_cislo _bytu}	Posch.: \${entity_module typy_poschodie}	Vchod č.: \${entity_moduletypy _adresa_cislo_vchod u}	Ulica č.: \${entity_address} \${entity_address2}
Kat. územie: \${entity_moduletypy_kataster}	Obec: \${entity_town}	Okres: \${entity_moduletypy_okres}	LV č.: \${entity_moduletypy_lv _cislo}	

(ďalej len „Nehnutelnosť“)

Týmto splnomocňujem Splnomocnenca:

- Spoločnosť: **RoWe Services, spol. s r.o., Budatínska 1, Bratislava, IČO: 36 671 053,**
- a /alebo: Weidinger Roman, Baltská 5, 821 07 Bratislava,

na právne úkony, ktoré sú uvedené v tomto Splnomocnení:

- Splnomocnenec je oprávnený uskutočňovať akékoľvek a všetky právne úkony dodávateľom energií a služieb do Nehnutelnosti a uzatvárať s nimi príslušné zmluvy; **prihlásenie / odhlásenie dodávateľov** elektrickej energie a plynu.
- Splnomocnenec je oprávnený uskutočňovať akékoľvek a všetky právne **úkony smerujúce u zmene dodávateľa** elektrickej energie z pôvodného dodávateľa ZSE, a.s. na SPP, a.s.
- Splnomocnenec je oprávnený zabezpečovať všetky úkony potrebné na udržanie Nehnutelnosti v stave spôsobilom na riadne užívanie a v **tejto súvislosti dojednávať opravy, úpravy či údržbu Nehnutelnosti** s tretími osobami po písomnom odsúhlasení Splnomocniteľa.
- Splnomocnenec je oprávnený zabezpečiť **uzatvorenie poistnej zmluvy s vybranou poisťovňou.**
- Splnomocnenec je oprávnený zabezpečiť **aktualizáciu a modifikáciu poistnej zmluvy podľa požiadaviek klienta.**
- Zabezpečenie procesu likvidácie poistných udalostí**, resp. asistenciu a servis pri likvidácii poistných udalostí (vypísanie ohlášky, zabezpečenie obhliadky a pod.).
- Prejednanie náhrady škody s poisťovňou.

Splnomocnenie počas trvania Zmluvy o podnájme nie je možné odvolať. Udeľuje sa na dobu určitú a zaniká do 15 dní po skončení Zmluvy o podnájme. Zmluvné strany sa dohodli, že Splnomocnenie nezaniká smrťou Splnomocniteľa. Odvolaním Splnomocnenia existujúci zmluvný vzťah (Zmluva o podnájme) zaniká, a to najneskôr do 60 dní od obdržania odvolania.

V Bratislave, dňa \${datum_podpisu}

Splnomocniteľ/ka: \${rowe_podnajomnik_1_podpis_name}	Splnomocnenec: Weidinger Roman, konateľ / RoWe Services, spol. s r. o.
---	---

DOHODA O PEŇAŽNEJ ZÁBEZPEKE

Zmluvné strany:

1.) Prenajíateľ Nehnutelnosti:	
Š{rowe_zmluvne_info_nadpis}	Š{rowe_zmluvne_info_meno}
Š{rowe_zmluvne_info_short}	
Š{rowe_zmluvne_info_nadpis_2}	Š{rowe_zmluvne_info_meno_2}
Š{rowe_zmluvne_info_short_2}	
V zastúpení:	Weidinger Roman, na základe splnomocnenia

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

2.) Podnájomca:	
Š{rowe_podnajokca_nadpis_1}	Š{rowe_podnajokca_meno_1}
Š{rowe_podnajokca_1}	

(ďalej len „Podnájomca“)

Všetky pojmy a názvy, ktoré sú v tejto zmluve písané s veľkým začiatočným písmenom, majú špecifický význam definovaný v tejto zmluve alebo ostatnej zmluvnej dokumentácie. Tieto pojmy sa používajú v kontexte tejto zmluvy vždy v zmysle uvedenej definície.

Úvodné ustanovenia:

Prenajíateľ Nehnutelnosti:

Sup. číslo: Š{entity_moduletypy_cislo_su pisne}	Č. bytu: Š{entity_moduletypy_cislo _bytu}	Posch.: Š{entity_moduletypy_poschodie}	Vchod č.: Š{entity_moduletypy_adresa_cislo_vchod u}	Ulica č.: Š{entity_address} Š{entity_address2}
Kat. územie: Š{entity_moduletypy_kataster }	Obec: Š{entity_town}	Okres: Š{entity_moduletypy_okres}	LV č.: Š{entity_moduletypy_lv_cislo}	

je v plnom rozsahu oprávnený s Nehnutelnosťou nakladať, toto oprávnenie nie je akýmkoľvek spôsobom obmedzené.

Článok 1 Predmet dohody

1.1. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca uhradí prevodom na číslo účtu:

Š{entity_bankaccount_iban}
variabilný symbol: Š{rowe_podnajoknik_vs}.

v deň podpisu tejto Dohody Prenajíateľovi Peňažnú zábezpeku vo výške: Š{entity_moduletypy_najomne} € (slovom: Š{entity_moduletypy_najomne_slovom}). Peňažná zábezpeka bude slúžiť ako záruka proti poškodeniu bytu, jeho zariadenia a na zabezpečenie plnenia finančných záväzkov Podnájomcu.

1.2. Peňažná zábezpeka bude po skončení podnájmu a po odovzdaní bytu vrátená Podnájomcovi, za predpokladu, že budú splnené všetky dohodnuté podmienky uvedené v tejto Dohode.

1.3. Peňažná zábezpeka nebude Podnájomcovi vrátená v prípade, ak:

a) dôjde k poškodeniu bytu alebo jeho zariadenia spôsobenému Podnájomcom, ktorý nezabezpečí opravu alebo neuhradí náklady spojené s uvedením bytu alebo zariadenia do pôvodného stavu;

b) dôjde ku strate inventáru bytu a Podnájomca odmietne uhradiť cenu strateného inventára;

c) Podnájomca nevráti všetky kľúče, ktoré prevzal pri odovzdaní bytu, Prenajíateľovi alebo poverenej osobe;

d) Podnájomca sa osobne nezúčastní odovzdania bytu a nepodpíše Protokol o odovzdaní pri ukončení podnájmu.

Dohoda o peňažnej zábezpeke	Strana 1 z 2 www.roweservices.eu	verzia: 20241208 tlač: Roman Weidinger, 30.12.2024 19:14
-----------------------------	-------------------------------------	---

1.4.	Podnájomca berie na vedomie, že Peňažná zábezpeka slúži ako záloha, ktorá nepodlieha žiadnemu úročeniu. Peňažná zábezpeka bude vrátená Podnájomcovi v plnej výške, ak nenastanú okolnosti, na ktoré sa vzťahuje jej použitie v súlade s touto Dohodou.
1.5.	V prípade výpovede Zmluvy podnájme zo strany Podnájomcu pred uplynutím Doby podnájmu, s výnimkou okolností „vis major“, Podnájomca súhlasí s tým, aby Prenajímateľ zo zloženej Peňažnej zábezpeky odpočítal sumu € , ktorá pokryje náhradu škody spôsobenej týmto konaním.
1.6.	Peňažná zábezpeka bude zúčtovaná a vrátená najneskôr do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka po skončení podnájmu, po vykonaní vyúčtovania zálohových platieb za energie Správcom. V prípade nedoplatku si Prenajímateľ vyhradzuje právo jednostranne odpočítať nedoplatok zo zloženej Peňažnej zábezpeky. Ak vznikne preplatok, Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť Peňažnú zábezpeku v plnej výške spolu s preplatkom na číslo účtu uvedené v „Písomnom súhlase so spracovaním osobných údajov,“ ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvnej dokumentácie.
1.7.	Podnájomca týmto oprávňuje Prenajímateľa využiť finančné prostriedky z Peňažnej zábezpeky na úhradu akýchkoľvek záväzkov Podnájomcu vyplývajúcich zo Zmluvy o podnájme, vrátane: a) nezaplateného nájomného, nedoplatkov za služby a energií; b) administratívnych poplatkov, nákladov na upomienky; c) opráv, výmeny poškodeného zariadenia a údržby bytu po skončení podnájmu, vrátane profesionálneho upratovania, maľovania a iných úkonov potrebných na uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Článok 2 Spoločné a záverečné ustanovenia	
2.1.	Platnosť a účinnosť Dohody Táto Dohoda nadobúda platnosť podpismi obidvoch zmluvných strán a zaplatením Peňažnej zábezpeky. Účinnosť nadobúda dňom odovzdania Nehnuteľnosti.
2.2.	Elektronický podpis Dohoda o zložení Peňažnej zábezpeky je podpísaná technológiou vlastnoručného elektronického podpisu, ktorý spĺňa požiadavky Nariadenia eIDAS na rozšírené elektronické podpisy. Údaje o podpise sú zašifrované priamo do dokumentu, ktorý je zabezpečený kvalifikovaným certifikátom pre elektronickú pečať vydaným v súlade s Nariadením EÚ č. 910/2014. Dokument nie je možné ďalej upravovať. Nariadenie eIDAS z 23.7.2014 nahradilo predchádzajúci Zákon č. 215/2002 Z. z. o elektronickom podpise. Táto Dohoda a jej prílohy sú podpísané vlastnoručným elektronickým podpisom v súlade s kategóriou rozšírených elektronických podpisov.
2.3.	Vyhlásenie Zmluvných strán Zmluvné strany prehlasujú, že: a) si Dohodu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a táto Dohoda vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu; b) Dohoda nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok; c) nepoznajú žiadnu právnu prekážku, ktorá by mohla spôsobiť neplatnosť tejto Dohody. Na vyjadrenie súhlasu s obsahom tejto Dohody pripájajú Zmluvné strany svoje podpisy.
2.4.	Nahradenie predchádzajúcich dohôd Táto Dohoda nahrádza všetky predchádzajúce dohody, či už písomné alebo ústne, týkajúce sa Peňažnej zábezpeky.

V Bratislave, dňa **€**

Podnájomca: €	Vlastník: € v zastúpení Weidinger Roman
--------------------------------	---