

9/2022

Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu
uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

Prenajímateľ:

Meno a Priezvisko:

Jozef Paulen

Trvalý pobyt:

Korešpondenčná adresa:

Dátum narodenia:

telefón:

email:

Číslo účtu IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:

Vajnorská podporná spoločnosť, spol. s r.o.

Sídlo:

Pod lipami 2, 831 07 Bratislava

IČO:

36 772 054

DIČ:

2022373375

DIČ DPH:

SK2022373375

Číslo účtu IBAN:

SK89 1100 0000 0026 2304 4287

Bankové spojenie:

Tatra banka, a.s.

(ďalej len „nájomca“)

sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „zmluva“):

Článok I
Predmet nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom :

- a) 4-izbový byt číslo 3, ktorý sa nachádza na druhom nadzemnom podlaží v bytovom dome, súp. č. 74, na ulici Tomanova v Bratislave. Nehnutelnosť je evidovaná v katastrí nehnuteľností Okresným úradom Bratislava III, na liste vlastníctva LV 3692, obec BA -m.č. Vajnory, okres: Bratislava III, k.ú. Vajnory
- b) priestor na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 8002/210523

(ďalej len „byt“ alebo „predmet nájmu“)

Článok II

Opis bytu

1. Byt pozostáva z 4 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, chodba, komora, pivničná kobka, loggia.
2. Celková výmera bytu a jeho príslušenstva bez loggie je 80,02 m² z toho podlahová plocha bytu je 74,92 m², pivnica 5,1 m².
3. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu a o zariadení bytu spíšu zmluvné strany písomný preberací protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.

Článok III

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie od 01.09.2022 do 31.08.2023. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov. Dobu nájmu je možné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete predĺžiť maximálne dva krát.

Článok IV

Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomné za užívanie bytu, ktoré je povinný uhrádzať nájomca prenajímateľovi je vo výške 350 Eur (tristopäťdesiat Eur) mesačne. Nájomné je nájomca povinný platiť mesačne do 15 dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa.
2. V nájomnom sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva (ďalej len „úhrady“) úhrada za vodné a stočné, dodávka tepla, teplej a studenej vody, odber elektrickej energie, plynu a poplatok za zber komunálneho odpadu.
3. Prípadné nedoplatky za úhrady, dodávku médií a služieb spojených s užívaním bytu si zmluvné strany vysporiadajú na základe vyúčtovania správcu domu. Nedoplatky je nájomca povinný uhradiť po predložení vyúčtovania prenajímateľom v najbližšom termíne splatnosti nasledujúceho nájomného alebo v termíne jeden mesiac od doručenia vyúčtovania prenajímateľom.
4. Za každý deň omeškania s akoukoľvek platbou vyplývajúcou z tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený nárokovať si od nájomcu a nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy. Prenajímateľ je povinný pred uplatnením zmluvnej pokuty, písomne vyzvať nájomcu na úhradu dlžnej čiastky s uvedením dodatočnej lehoty na úhradu.
5. V prípade skončenia nájmu pred dohodnutou dobou nájmu je prenajímateľ oprávnený uskutočniť vyúčtovanie úhrad ku dňu skončenia nájmu.

Článok V **Peňažná zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri prebratí Predmetu nájmu peňažnú zábezpeku vo výške jednomesačného nájomného a to 350 Eur (tristopäťdesiat Eur) (ďalej len „zábezpeka“). Nájomca uhradí peňažnú zábezpeku na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy spolu s prvou platbou nájomného.
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
3. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok VI **Vyhlasenia zmluvných strán**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu v čase jeho prenechania na užívanie dobre známy, nakoľko sa s ním pred podpisom tejto zmluvy osobne oboznámil.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych väd Predmetu nájmu, na ktoré by mal nájomcu pred uzatvorením tejto zmluvy upozorniť, s výnimkou väd popísaných v preberacom protokole.
3. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že sa táto zmluva uzatvára v zmysle zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej aj len „Zákon“).

Článok VII **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu spôsobenú nájomcom alebo osobami, ktorým umožnil vstup do bytu, do sumy maximálne vo výške 1 000 EUR.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny ani iné zásadné zmeny, a to ani na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu do 1 000 EUR si zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Prenajímateľ je povinný vykonať udržiavacie práce, úpravy na nehnuteľnosti súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce, ktoré presiahnu sumu vo výške 1 000 EUR.
5. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inému užívaniu tretej osobe.

6. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
7. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa preberacieho protokolu spísaného pri preberaní Predmetu nájmu.
8. Zmeny v Predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.

Článok VIII Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba má právo raz v kalendárnom mesiaci po predchádzajúcom ohlásení a za prítomnosti nájomcu vykonať obhliadku bytu. Tiež má právo vstupu pri nevyhnutných opravách a pri nebezpečí, ktoré môže spôsobiť škodu na byte.
3. Po predchádzajúcom ohlásení umožní nájomca prenajímateľovi obhliadku bytu s novým záujemcom o nájom, a to najskôr jeden mesiac pred ukončením doby nájmu podľa tejto zmluvy, pokiaľ nájomca a prenajímateľ neuzavreli dohodu o ďalšom nájme.
4. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo vecí prinesených do bytu nájomcom alebo tretími osobami, ktorým umožní vstup. Za poistenie týchto vecí zodpovedá nájomca.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného je prenajímateľ povinný nájomcu písomne vyzvať na úhradu dlžného nájomného s určením dodatočnej lehoty na úhradu nájomného.

Článok IX Skončenie nájmu

1. Zmluva zaniká:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d. písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve alebo podľa Zákona; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - e. zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:

- a. nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - b. nájomca riadne a včas napriek písomnému upozorneniu nezaplatil nájomné alebo úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c. nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
3. Nájomca môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
- a. Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
 - b. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je tri mesiace. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa korešpondencia považuje za doručenú uplynutím 7 dní od jej odoslania odosielateľom, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie odosielateľ preukazuje predložením podacieho lístku príjemcovi na korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Písomnosti podľa tejto zmluvy je možné doručiť aj na e- mailové adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od Zmluvy oprávnený odstúpiť. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok X **Vypratanie predmetu nájmu**

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

Článok XI **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami. V prípade, ak zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa § 47a Občianskeho zákonníka, účinnosť zmluva nadobudne deň nasledujúci po zverejnení zmluvy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi v ich platnom znení.

3. Zmena tejto Zmluvy je možná len formou písomných dodatkov.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že Zmluva zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli na znak čoho ju podpisujú.

v Bratislave dňa 11.8.2022

v Bratislave dňa 31.8.2022

prenajímateľ

najomca

Príloha č. 1:

Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Preberací protokol)