

Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len ako „zmluva“)

medzi:

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Mgr. Tomáš Vácval, rod. Vácval**
narodený: 12.05.1962
rodné číslo: 623512/1104
bytom: Lipová 18, 903 01 Senec
štátne občianstvo: SR
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Jakub Biely, rod. Biely**
narodený: 06.04.1984
rodné číslo: 844406/2501
bytom: Gaštanová 2, 903 01 Senec
štátne občianstvo: SR
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej podľa vhodnosti spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivu ako „zmluvná strana“)

Čl. I

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 3 – izbového **bytu č. 18** nachádzajúceho sa na 2. nadzemnom podlaží (2. poschodie) bytového domu na adrese Cukrovarská 8, 903 01 Senec, so súpisným číslom 111 a orientačným číslom 3 (číslo vchodu), ktorý je zapísaný na **LV č. 2121** vedenom Okresným úradom Senec, Katastrálny odbor, situovaného na pozemku s parcelným číslom 3636/363, parcela registra C, zastavané plochy a nádvoria o výmere 234 m², na pozemku s parcelným číslom 3636/364, parcela registra C, zastavané plochy a nádvoria o výmere 234 m², na pozemku s parcelným číslom 3636/365, parcela registra C, zastavané plochy a nádvoria o výmere 191 m², na pozemku s parcelným číslom 3636/366, parcela registra C, zastavané

plochy a nádvoria o výmere 192 m², katastrálne územie Senec. Byt č. 18 je zapísaný na LV 2121 pod poradovým číslom 21 (ďalej len ako „byt“).

2. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania spolu s jeho príslušenstvom podľa čl. V bod 1 tejto zmluvy. Byt je nájomca oprávnený užívať výlučne na účely bývania za podmienok upravených touto zmluvou. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi pravidelne dojednanú odplatu.

Čl. II

Trvanie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie od 07.01.2016 do 07.06.2016.
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov.
3. Nájom dohodnutý touto zmluvou sa končí :
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
 - c) písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zákone
 - d) zánikom Predmetu nájmu

Čl. III

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného a záloh na energie a predpis platieb za služby spojené s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie bytu (v zmysle odseku 1. Čl. I tejto zmluvy) je 70,- € mesačne (slovom: sedemdesiat eur), úhrada za služby spojené s užívaním bytu je 200,- € mesačne (slovom: dvesto eur), výška zálohy za elektrickú energiu je 30,- € mesačne (slovom: tridsať eur), výška zálohy za plyn je 9,- € mesačne (slovom: deväť eur), výška poplatku za TV a internet je 19,- € mesačne (slovom: devätnásť eur).
2. Mesačná platba vrátane nájomného za užívanie bytu, platby za televíziu, internet, záloh na elektrickú energiu a platieb za služby spojené s užívaním bytu je dohodnutá vo výške 328,- € (slovom: tristodvadsaťosem eur). Nájomné je splatné vždy 20. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca.
3. Vyúčtovanie energií je prenajímateľ povinný vykonať bez zbytočného odkladu po obdržaní faktúr od dodávateľov energií raz ročne, resp. po ukončení nájmu (po obdržaní faktúr od dodávateľov energií raz ročne, resp. po ukončení nájmu sa zrátajú nájomcom zaplatené zálohy za konkrétnu energiu a vyúčtujú sa podľa skutočne spotrebovaného stavu na meračoch energie a v prípade nedoplatku je nájomca povinný tento nedoplatok prenajímateľovi uhradiť – v prípade preplatku tento preplatok patrí nájomcovi).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že počnúc mesiacom február 2015 sa nájomca zaväzuje uhrádzať, až do skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou, dohodnuté

mesačné nájomné, zálohu na elektrickú energiu, platby sa televíziu a predpis platieb za služby spojené s užívaním bytu (podľa odseku 1. Čl. III tejto zmluvy) a ostatné platby podľa tejto zmluvy za príslušný mesiac vždy do 20. dňa mesiaca nasledujúceho príslušnému mesiacu, v hotovosti k rukám prenajímateľa. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného a ostatných platieb podľa tejto zmluvy za príslušný kalendárny mesiac, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení má prenajímateľ nárok (od 21. kalendárneho dňa v príslušnom mesiaci) na zmluvnú pokutu vo výške 0,07 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

5. Nájomca výslovne súhlasí s tým, že prenajímateľ bude oprávnený zvýšiť náklady súvisiace s nájomom uvedené v ods.1 Čl. III tejto zmluvy, a to odo dňa, ku ktorému zvýši cenu tretia osoba, t.j. dodávateľ elektrickej energie, vody, kúrenia, atď. Prenajímateľ je povinný zvýšenie príslušných nákladov súvisiacich s nájomom nájomcovi písomne oznámiť, pričom toto písomné oznámenie bude mať titul písomného dodatku k tejto zmluve.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že okrem pravidelnej úhrady nájomného a zálohu na energiu a platieb za služby spojené s užívaním bytu a ostatných platieb v zmysle tejto zmluvy, je nájomca povinný riadne sa starať o byt a spoločné časti a zariadenia bytového domu, inak zodpovedá za všetku škodu, ktorú tým prenajímateľovi spôsobí, v plnej výške.

Čl. IV

Popis a rozloha bytu, rozsah užívania bytu

1. Byt má celkovú výmeru podlahovej plochy 75 m² a pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým sa rozumie vstupný priestor, priestor na varenie a priestor na osobnú hygienu.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to všetka jeho vnútorná inštalácia/potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie a kanalizácie/okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.
3. Užívanie bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. V

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S užívaním bytu je spojené užívanie spoločných častí, spoločných zariadení domu. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, priečelia, obvodové múry, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú: práčovňa, sušiareň, kočíkareň, televízne antény, bleskozvody, výťah, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne,

plynové rozvody a prípojky, rozvody ÚK a TÚV po byt a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Čl. VI

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri prebratí Predmetu nájmu do užívania zloží do rúk prenajímateľa v hotovosti peňažnú zábezpeku vo výške 400 € (ďalej len „zábezpeka“).
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. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratá byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Čl. VII

Vypratanie predmetu nájmu

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratáť Predmet nájmu a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.

Čl. VIII

Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že byt preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.
2. Predmet nájmu alebo jeho časť je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a najdlhšie na dobu nájmu.
3. Nájomca, v prípade ukončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nemá nárok na náhradný byt ani náhradné ubytovanie.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstupovať do bytu kedykoľvek za účelom kontroly, či nájomca užíva byt na stanovené účely v súlade s podmienkami upravenými v tejto zmluve. Za týmto účelom bude prenajímateľ disponovať kľúčom od vchodových dverí do bytu.
5. Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať žiadne stavebné úpravy. Drobné úpravy môže nájomca vykonávať len so súhlasom prenajímateľa daným vopred v písomnej

forme a na svoje vlastné náklady. O všetkých úpravách musí byť prenajímateľ vopred písomne informovaný. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade rekonštrukcie bytu zo strany nájomcu nepatrí nájomcovi náhrada výdavkov.

6. Bežnú údržbu prenajatého bytu zabezpečuje počas doby nájmu na vlastné náklady nájomca. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potreby opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu týmto konaním spôsobenú.

Čl. IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
2. Zmluva je platná dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami s účinnosťou podľa ods. 1 Čl. II tejto zmluvy.
3. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné uskutočniť len po vzájomnej dohode oboch zúčastnených strán a to písomným dodatkom k tejto zmluve, pokiaľ nie je v tejto zmluve ustanovené inak.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 98/2014 Zb. Zákon o krátkodobom nájme bytu a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, ju podpísali.

V Senci, dňa 01.01.2016

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca