ZMLUVA O NÁJME BYTU

Uzavretá podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Prenajímateľ: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dátum narodenia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Trvalé bydlisko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Dátum narodenia: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Trvalé bydlisko: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

# (ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany"). Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zmluva”).

# Článok 1

**Predmet nájmu a účel nájmu**

1. Predmetom krátkodobého nájmu je:

\_\_\_\_\_– izbový **byt** s príslušenstvom o podlahovej ploche \_\_\_\_\_ m2, číslo bytu \_\_\_\_\_, nachádzajúci sa na \_\_\_\_\_ poschodí bytového domu na ulici \_\_\_\_\_ v obci Miloslavov, číslo vchodu \_\_\_\_\_, súpisné číslo \_\_\_\_\_, umiestneného na parcele č. \_\_\_\_\_, zapísaného na LV č. \_\_\_\_\_, okres: Senec, obec: Miloslavov, k. ú.: Miloslavov

ALTERNATÍVNE

**časť** \_\_\_\_\_– izbového **bytu** s príslušenstvom o podlahovej ploche \_\_\_\_\_ m2, číslo bytu \_\_\_\_\_, nachádzajúci sa na \_\_\_\_\_ poschodí bytového domu na ulici \_\_\_\_\_ v obci Miloslavov, číslo vchodu \_\_\_\_\_, súpisné číslo \_\_\_\_\_, umiestneného na parcele č. \_\_\_\_\_, zapísaného na LV č. \_\_\_\_\_, okres: Senec, obec: Miloslavov, k. ú.: Miloslavov

(ďalej len ako „predmet nájmu“).

1. Prenajímateľ je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení a je výlučným vlastníkom bytu.
2. Nájomca je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v zmluve.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom predmetu nájmu, ktoré je bližšie špecifikované v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha č. 1.
5. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu sa vyhotoví protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav predmetu nájmu vrátane všetkého príslušenstva a vybavenia.
6. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách predmetu nájmu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
7. Nájomca sa s technickým stavom predmetu nájmu oboznámil a akceptuje ho.
8. Nájomca je povinný po skončení nájmu predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného bytu v čase jeho odovzdávania.
9. Nájomca berie na vedomie, že nie je možné zasahovať akýmkoľvek spôsobom do konštrukčného zhotovenia predmetu nájmu (obvodových ako aj vnútorných priečok predmetu najmä zatĺkaním klincov, lepením tapiet, vŕtaním, atď.).

**Článok 2**

**Doba nájmu a rozsah užívania bytu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na : \_\_\_\_\_\_\_dní, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Uplynutím doby nájmu podľa bodu 1 tohto článku sa zmluva automaticky nepredlžuje. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, avšak najviac na obdobie doby tolerovaného pobytu nájomcu na území SR (viď príloha č. 2) alebo maximálnu dobu trvania krátkodobého nájmu podľa § 2 zákona v závislosti od toho, ktorá z podmienok nastane skôr. Uzavretie novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení tejto zmluvy sa musí vykonať písomne.
3. Nájomca je oprávnený užívať celý byt/časť bytu (čl. I ods. 1) aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedeným v preberacom protokole.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účely bývania pre potreby svoje a svojich blízkych.

# Článok 3

**Nájomné, náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu je mesačne 1,- EUR (slovom: jedno euro). Nájomné sa platí vždy vopred, a to k 5. dňu mesiaca, za ktorý sa nájom platí. Nájomca bude nájomné uhrádzať k rukám prenajímateľa, pričom táto zmluva je dokladom a vzájomnom plnení.
2. V cene nájmu podľa bodu 1 sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom (najmä vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV, odvoz a likvidácia odpadu, výkon havarijnej služby, ako aj osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome, dodávka a spotreba plynu, dodávka a spotreba elektrickej energie, internetové a TV pripojenie).
3. Drobné opravy je povinný nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet.

# Článok 4

**Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ má právo vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly užívania predmetu nájmu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do bytu najneskôr do 2 pracovných dní od vyzvania.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a osôb užívajúcich predmet nájmu ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je povinný v zmysle ustanovenia § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. v spojení s § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o správe daní a poplatkov splniť si povinnosť registrácie u príslušného správcu dane.

# Článok 5

**Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca nie je oprávnený meniť účel užívania predmetu nájmu.
2. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do podnájmu, zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné.
4. Nájomca sa zaväzuje byt primerane udržiavať a upratovať na vlastné náklady.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu spôsobené jeho činnosťou, resp. činnosťou osoby užívajúcej predmet nájmu spolu s ním, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
6. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo osoba užívajúca predmet nájmu.
7. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia), s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním predmetu nájmu, jeho príslušenstva a vybavenia.
8. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu/byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu/byt len na účely určené v tejto zmluve; t. j. výlučne na bytové účely - za účelom bývania - a byt primerane udržiavať.
11. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov.

# Článok 6

# Zánik nájmu

1. Nájom bytu vzniknutý na základe zmluvy zanikne
   1. uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý (ak nedošlo k písomnej dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu),
   2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   3. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
   4. písomným odstúpením od zmluvy,
   5. zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
   1. nájomca alebo osoba užívajúca byt napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzujú byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušujú dobré mravy alebo domový poriadok v bytovom dome (napríklad ruší nočný kľud), v ktorom sa byt nachádza,
   2. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné,
   3. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo s niektorou z povinností vyplývajúcich mu z čl. 5 a čl. 7 bodov 1. a 2.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osoby užívajúcej byt.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, ktorá je možná len na základe vyššie uvedeného v tejto Zmluve, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je jeden mesiac. Pre prípad výpovede podľa bodu 2 písm. a) tohto článku je výpovedná doba 15 dní.
5. Prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou podľa bodu 2.
6. V prípade ukončenia zmluvy odstúpením nájom bytu zanikne ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný byt riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 5 kalendárnych dní od zániku nájmu.
7. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je nájomca povinný sa najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty z bytu vysťahovať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
8. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol. Pred protokolárnym odovzdaním prenajímateľovi je nájomca povinný odstrániť akékoľvek škody v byte, spôsobené nájomcom tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania nájomcovi.
9. Ak nájomca byt nevyprace na vlastné náklady a neodovzdá ho protokolárne prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnuteľné veci osoby užívajúcej byt, ktoré sa nachádzajú v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie, vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojím podpisom na zmluve vopred súhlasí.

# Článok 7

# Všeobecné ustanovenia

1. Okrem osoby užívajúcej predmet nájmu/byt majú právo užívať byt aj iné osoby, a to len za predpokladu splnenia minimálnych požiadaviek podľa bodu 2 tohto článku.
2. V súlade s ustanoveniami vyhlášky MZ SR č. 259/2008 Z. z. o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia rešpektujú zmluvné strany minimálne požiadavky na obytnú plochu bytu s tým, že táto je v zmysle ustanovenia § 8 tu citovanej vyhlášky 12 m2 pre jedného užívateľa a 6 m2  pre každého ďalšieho užívateľa. Nájomca je povinný prihliadnuc na výmeru predmetu nájmu podľa čl. I bod 1 dodržať v tomto bode uvedené minimálne požiadavky. Prekročenie počtu užívateľov predmetu nájmu, a tým prekročenie minimálnych požiadaviek dojednaných týmto ustanovením predstavuje podstatné porušenie tejto zmluvy s právom okamžite túto zmluvu ukončiť odstúpením. Tento počet je vrátane prenajímateľa aj nájomcu priestoru predmetu nájmu.
3. V súlade s bodom 2 tohto článku je maximálny počet osôb ( prenajímateľ+nájomca ) užívajúcich predmet nájmu: \_\_\_\_\_\_\_ osoby / osôb .

# Článok 8

**Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že v súlade s Uznesením vlády SR č. 142 z 26. februára 2022 a koordináciou a činnosťou orgánov krízového riadenia pri riešení mimoriadnej situácie je pre prípad ubytovania sa cudzincov na území obce Miloslavov povinné ohlásiť túto skutočnosť obecnému úradu.
2. Povinnou prílohou zmluvy je potvrdenie o udelení/predĺžení tolerovaného pobytu na území Slovenskej republiky vydané Prezídiom PZ, úradom hraničnej a cudzineckej polície, oddelenie cudzineckej polície, príloha č. 2.
3. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že na ustanovenia zmluvy sa nevzťahuje právna úprava obsiahnutá v ôsmej časti siedmej hlavy štvrtého oddielu Občianskeho zákonníka. Ustanovenie § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z. z. ostáva nedotknuté.

# Článok 9

# Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa spravuje Občianskym zákonníkom v spojení so zákonom č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (v tejto zmluve používaný pojem „zákon“) a slovenským právnym poriadkom. Zmluvné strany sú s týmto uzrozumené.
2. Nájomca dáva prenajímateľovi uzatvorením nájomnej zmluvy súhlas so spracovaním svojich osobných údajov, za účelom jeho riadnej identifikácie ako zmluvnej strany nájomnej zmluvy a na účely zabezpečenia riadneho plnenia povinností zmluvných strán z nájomnej zmluvy, ako aj za účelom ďalšieho poskytovania služieb prenajímateľom nájomcovi. Prenajímateľ sa zaväzuje spracovávať osobné údaje v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, spracúvať osobné údaje v súlade s dobrými mravmi a konať spôsobom, ktorý neodporuje zákonu ani iným všeobecne záväzným právnym predpisom a nebude ich obchádzať. Prenajímateľ bude odovzdané osobné údaje využívať výlučne za účelom poskytovania služieb nájomcovi
3. Pokiaľ dôjde k zmene aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplynulo niečo iné.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnému dodržiavaniu práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy.
5. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce zo zmluvy budú zmluvné strany riešiť cestou zmieru, a keď tento nebude možné docieliť, obrátia sa na príslušný súd.
6. Písomnosti sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy. Pre nájomcu sa za adresu pre doručovanie považuje adresa tolerovaného pobytu na území SR prípadne doručovanie osobne do vlastných rúk.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami..
8. Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Každá zmluvná strana obdrží jedno jej vyhotovenie.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzavretá v núdzi alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany zmluvu podpisujú.

Príloha: 1. Preberací protokol

2. Potvrdenie o udelení/predĺžení tolerovaného pobytu na území Slovenskej republiky

V Miloslavove dňa ........................ V Miloslavove dňa ........................

......................………………........... ..................................................................

prenajímateľa za nájomcu