

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

Článok I
Účastníci

I. Prenajímateľ:

Meno a Priezvisko :	Zuzana Neupauer
Bydlisko:	Americká 2, 83102 Bratislava
Dátum narodenia :	
Číslo účtu (IBAN):	
Banka:	
Kontaktný email:	neupauer@gmail.com (ďalej len „prenajímateľ“)

a

II. Nájomca:

Názov:	Divadlo Nová scéna
V zastúpení:	Mgr. Ingrid Fašiangová
Adresa :	Živnostenská 1, 812 14 Bratislava
IČO :	00164861
Bankové spojenie:	
kontaktný email:	sekretariat@novascena.sk
IBAN:	:

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca aj len „účastníci“ alebo „zmluvné strany“)

sa dohodli a uzatvárajú podľa ust. § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov túto

Nájomnú zmluvu na krátkodobý nájom bytu (ďalej len „zmluva“),

a to za nasledovných podmienok:

Článok II
Predmet a účel nájmu

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom:

1. 2-izbového bytu číslo 706A, ktorý sa nachádza na 6. nadzemnom podlaží bytového domu so súpisným číslom: 15950, na ulici Račianska 69/B v Bratislave (ďalej len „byt“). Bytový dom je postavený na pozemku registra „C“, parc. č.: 11765/3 - zastavané plochy a nádvoria. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. 5748 pre k. ú. Nové Mesto, obec: Bratislava – m. č. Nové Mesto, okres: Bratislava III, vedenom Okresným úradom Bratislava katastrálnym odborom.

2. spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu prináležiaceho k bytu uvedenému v bode 1.
3. spoluvlastníckeho podielu na pozemku, prináležiaceho k bytu uvedenému v bode 1. (ďalej len „Predmet nájmu“).
4. Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa okamžite odstúpiť od zmluvy.

Článok II

Opis bytu

1. Byt pozostáva z 2 obytných miestností - obývacia miestnosť, spálňa a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC.
2. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV a TÚV), rozvody plynu od plynomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenie predmety, zásuvka STA, kuchynská linka, sklokeramická varná doska, chladnička, mikrovlnná rúra, rýchlovarná kanvica, hriankovač, vysávač, vstavané skrine, manželská posteľ, 2 matrace, kuchynský stôl a stoličky, zvonček, poštová schránka, nábytok v dvoch izbách.

Článok III

Doba nájmu a odovzdanie bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva nájomcovi Predmetu nájmu v celom rozsahu do nájmu na dobu určitú, a to na obdobie **23.5.2019 do 30.6.2019**.
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa zmluvné strany môžu dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov. Doba nájmu je možné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete predĺžiť maximálne dvakrát.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi v deň začatia nájmu.

Článok IV

Nájomné

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške **=500€ mesačne** /slovom: Päťsto EUR/.

2. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vo výške **=100€ mesačne**, ktoré predstavujú najmä preddavky za odber studenej a teplej vody, dodávka tepla, spotrebu elektrickej energie a plynu (ďalej len „úhrady“) nie sú zahrnuté vo výške nájomného. Celkové nájomné spolu s úhradami je vo výške **=600€ mesačne**.
3. Prípadné nedoplatky z vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, alebo preplatky, sú riešené v článku VI tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné v hotovosti alebo prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné spolu s úhradami je splatné mesačne vopred, najneskôr k **15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiaca**, za ktorý sa bude nájomné a úhrady vopred platiť.
5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva z dôvodu zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávanej priemernej ročnej miery inflácie v nasledujúcom kalendárnom roku. Výška úhrad sa mení v závislosti od zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo od zmeny očakávanej priemernej ročnej miery inflácie.

Článok V

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri prebratí Predmetu nájmu do užívania zloží do rúk prenajímateľa v hotovosti/bankovým prevodom peňažnú zábezpeku vo výške **=300EUR** (ďalej len „zábezpeka“), o čom mu bude vydané potvrdenie.
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, alebo vyúčtovania úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení, prípadných opráv poškodených vecí alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.
3. Na základe písomnej alebo emailovej 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 v súlade s bodom 2. tohto článku.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote 14 dní odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

Článok VI

Vyúčtovanie nákladov

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov medzi zmluvnými stranami prebehne v deň ukončenia nájmu.
- 2) Vyúčtovanie nákladov prebehne na základe odpočtu meračov spotreby elektriny, teplej a studenej vody a TUV (ohrev vody v radiátoroch) o čom obe strany spíšu protokol o vyúčtovaní. Prednostne je vyúčtovanie urobené aj vzhľadom na vyúčtovanie, ktoré vypracováva správca domu (raz ročne), ak je toto vyúčtovanie už k dispozícii a zahŕňa aj obdobie nájmu.
- 3) V cene poplatkov za energie, ktoré hradí nájomca prenajímateľovi je zahrnuté (podľa posledného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu, ktoré vystavil správca bytového domu):
 - a) Studená voda: 50 m³ na obdobie jedného roka,
 - b) Teplá voda: 10 m³ na obdobie jedného roka.
 - c) ÚK (ohrev vody v radiátoroch): 2 700 kWh na hlavné vykurovacie obdobie (od novembra do marca). Zálohy za TUV sú rozrátané na obdobie celého roka a vyúčtovanie ÚK je urobené, len ak nájom plynul aj počas vykurovacieho obdobia.
 - d) Elektrina: 1 000 kWh na obdobie jedného roka.
- 4) Cena jednej mernej jednotky energií je určená (podľa posledného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním, ktoré vystavil správca bytového domu,) a to:
 - a) Studená voda: 1 m³ = 2,3 €
 - b) Teplá voda: 1 m³ = 2,8 €
 - c) ÚK: 1 kWh = 0,13 €
 - d) Elektrina: 1 kWh = 0,21 €.
- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi preplatok nákladov, ktorý bol vrátený prenajímateľovi správcou bytového domu po vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu do 5 dní, odkedy bol preplatok uhradený správcou bytového domu prenajímateľovi.
- 6) Nájomca sa zaväzuje uhradiť nedoplatok do 5 dní odo dňa vyúčtovania nákladov medzi zmluvnými stranami.

Článok VII

Vyhlásenia 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“).

4. Prenajímateľ berie na vedomie, že v zmysle ust. § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov má v súvislosti uzatvorením tejto Zmluvy registračnú povinnosť voči správcovi dane. Prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie tejto registračnej povinnosti preukázať.

Článok VIII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, a to za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore. V prípade hroziacej škody je prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov, a to aj bez súhlasu alebo prítomnosti nájomcu.
1. 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, v ktorom uvedú najmä:
 - a) stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - b) zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
 - c) iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán,
 - d) stav meračov spotreby teplej a studenej vody, TUV, a elektriny /ďalej aj len „protokol“/.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

Článok IX

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počiť si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny, tieto je oprávnený vykonať iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a vždy na vlastné náklady, pričom po zániku nájmu nájomca nemá nárok na ich vrátenie či započítanie na nájomné.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy /do 50,- Eur/ v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu si zabezpečí sám na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa; ani umožniť bývanie v byte žiadnej tretej osobe.

5. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude fajčiť.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v byte nebude chovať domáce zvieratá.
8. 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.
9. 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.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 7 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok X

Skončenie nájmu a doručovanie

1. Nájomný pomer zanikne:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
 - 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 nezaplatil nájomné alebo úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c. nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky,
 - d. nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - e. prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov, alebo súrodencov,
 - f. nájomca v rozpore s touto Zmluvou prenechal byt alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu.
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,
 - c. mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.
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 jeden mesiac.** V prípade výpovede z dôvodov podľa bodu 2. písm. a), b) alebo bodu 3. písm. a) tohto článku Zmluvy je výpovedná doba **pätnásť dní**.
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**. Zmluva zaniká doručením prejavu o odstúpení druhej zmluvnej strane. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
6. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 10 ods. 3 zákona dohodli, že všetky písomnosti sa pokladajú za doručené osobným odovzdaním druhej zmluvnej strane alebo doručením na adresu zmluvnej strany uvedenú v článku I. tejto zmluvy. Neprevzatie písomnosti zmluvnou stranou, najmä jej osobné odmietnutie prevziať písomnosť, nemajú vplyv na účinky doručenia a písomnosť sa aj v takomto prípade pokladá za doručenú okamihom odmietnutia osobného prevzatia alebo uplynutím odbernej lehoty na pošte.

Článok XI

Vypratanie predmetu nájmu

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady 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.
2. Ak nájomca Predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desať kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote päť kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od Zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok podľa článku V bodu 2. tejto Zmluvy, zadržať hnuťelné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuťelné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu len vtedy, ak nespotrebovaná časť zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok podľa článku V bodu 2. tejto Zmluvy.

Článok XII Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
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 22.5.2019

V Bratislave dňa 22.5.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

.....

.....