

**ZMLUVA č. 4551137001  
O KRÁTKODOBOM NÁJME BYTU**

uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov a podľa súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky

(ďalej len „Zmluva“)

medzi

**A) Prenajíateľom**

**Obchodné meno:** Dostupný Domov j.s.a.  
So sídlom: Farská 48, 949 01 Nitra, Slovenská republika  
IČO: 52 990 401 DIČ: 2121222202 IČ DPH: SK2121222202  
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd: Sja, vl.č.: 10/N  
Konajúci: **JUDr. Zdenka Polednáková**, predseda predstavenstva, Ing. Roman Boda, člen predstavenstva, oprávnení konať samostatne  
Bankové spojenie: IBAN: **SK29 0900 0000 0051 6938 2166**  
vedený v: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
Kontakt: Tel.: +421 910 684 766  
+421 910 602 730  
E-mail: [dostupnydomov@dostupnydomov.sk](mailto:dostupnydomov@dostupnydomov.sk)  
Kontaktné osoby: vo veciach zmluvných: JUDr. Zdenka Polednáková, Ing. Roman Boda  
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

**B) Nájomcom**

**Obchodné meno:** Bratislavská organizácia bývania, nezisková organizácia, skrátene: BOB n.o.  
So sídlom: Primaciálne nám. 429/1, 811 01 Bratislava – Staré Mesto  
IČO: 36077780  
DIČ: 2021880927  
Zapísaný v: registri mimovládnych neziskových organizácií,  
reg. č. OVVSaŽP- 1907/135/2004 - NO  
Konajúci: Mgr. Zuzana Trubíniová, riaditeľka  
Bankové spojenie: **SK36 5600 0000 0018 8075 3004**  
Kontakt: Tel.: +421 903 530 406  
E-mail: [najomna.agentura@bob.sk](mailto:najomna.agentura@bob.sk)  
Kontaktné osoby: vo veciach zmluvných: Mgr. Zuzana Trubíniová, Bc. Laura Kováčsová  
(ďalej len „Nájomca“ v jednotnom čísle mužského rodu );

Prenajíateľ a Nájomca sa spoločne ďalej označujú len ako „zmluvné strany“ a jednotlivo len ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare.

**Čl. I**

**Úvodné ustanovenia a základné vyhlásenia**

- 1.1 Prenajíateľ je vlastníkom bytu (v zmysle najmä § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov [ďalej aj „zákon č. 182/1993 Z.z.“]) tak, ako je aj s príslušenstvom a vybavením vymedzený v ods. 2.1 Zmluvy.
- 1.2 Prenajíateľ je podnikateľským subjektom, založeným podľa práva Slovenskej republiky (ďalej aj „SR“) s vlastnou právnou subjektivitou, ktorého hlavným predmetom činnosti v súvislosti so Zmluvou je najmä „prenájom nehnuteľností spojený s poskytovaním iných než základných služieb spojených s prenájmom“. Prenajíateľ vlastní nehnuteľnosti, ktoré je oprávnený dať v rámci svojho podnikania do nájmu s cieľom dosahovania zisku.
- 1.3 Nájomca je subjektom s vlastnou právnou subjektivitou, založeným podľa práva SR, ktorý sa v rámci svojej hlavnej činnosti zameriava na poskytovanie všeobecne prospešných služieb, najmä zabezpečovanie bývania pozostávajúce zo sprostredkovania prenájmu bytov, ktoré sú vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb, nerealizované za účelom dosahovania zisku.
- 1.4 Prenajíateľ v zhode s § 3 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 98/2014 Z.z.“) splnil pred uzatvorením Zmluvy svoju povinnosť registrácie podľa § 49a a nasl. zákona č.

## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Nájomca podpisom Zmluvy záväzne vyhlasuje, že Prenajímateľ mu splnenie tejto povinnosti preukázal.

- 1.5 Nájomca podpisom Zmluvy záväzne a neodvolateľne vyhlasuje, že od počiatku (*t.j. min. od momentu prvých rokovaní o uzavretí tejto Zmluvy*) si bol vedomý a aj pri uzatvorení tejto Zmluvy si je plne vedomý skutočnosti, že táto Zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z.z., ktorým sa podľa úmyslu zmluvných strán má riadiť Zmluva i ňou založený právny vzťah zmluvných strán, týkajúci sa nájmu.
- 1.6 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že pokiaľ ide o činnosti Prenajímateľa v súvislosti so Zmluvou, ich financovanie je zabezpečené v rámci prínosov z podpory Operačného programu Ľudské zdroje, ktorý je spolufinancovaný z Európskych štrukturálnych a investičných fondov.

### ČI. II

#### Označenie predmetu krátkodobého nájmu a rozsah jeho užívania

- 2.1 Prenajímateľ umožní a prenecháva Nájomcovi za dohodnutú odplatu (*za nájomné za užívanie bytu, jeho príslušenstva a vybavenia*) do dočasného, krátkodobého a výlučného užívania svoj byt spolu s jeho príslušenstvom a vybavením (*ďalej aj „predmet nájmu“ alebo aj „byt“*) tak, ako je podrobne vymedzený tu:

<b>Byt č.</b> vchod: ulica: Jamnického, Bratislava nachádzajúci sa na: <b>6.p.</b>	v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa k celku: <b>1/1</b>	v Okrese: Bratislava IV v Obci: Bratislava-Karlova Ves v katastrálnom území: Karlova Ves	nachádzajúci sa v bytovom dome so súp.č.3022 Pozemok zastavaný bytovým domom zapísaný na LV č.3126 pre k.ú. Karlova Ves ako: -parcela reg. „C“ č. 3566/4 o výmere 432 m2, druh: zastavané plochy a nádvorie
Podiel priestoru na spoločných <b>častiach</b> a spoločných <b>zariadeniach</b> domu, <b>príslušenstve domu: 6625/346423</b>	v spoluvlastníckom podiele Prenajímateľa k celku: <b>6625/346423</b>	evidovaný na liste vlastníctva č. <b>3126</b>	
Celková výmera podlahovej plochy tohto bytu ( <i>bez plochy loggie</i> ) je <b>66,25 m2</b> .			
Byt č. 54 pozostáva:	Z troch obytných miestností; jeho <u>príslušenstvom</u> je: 2x predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa, balkón, pivničná kobka. jeho <u>súčasťou</u> sú: všetka jeho vnútorná inštalácia a to najmä vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, vrátane káblových rozvodov a zásuviek – okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, merače vody, radiátory, merače tepla, poštová schránka, zvonček, domáci telefón, plastové okná, laminátová podlaha v obytných miestnostiach a na WC, keramická dlažba v kúpeľni, dvere v byte, bezpečnostné vchodové dvere, balkónové dvere, vnútorné vybavenie ako kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi (plynová varná doska, elektrická rúra, digestor, kuchynský stôl, 2x botníková skriňa na chodbe, vstavaná skriňa na chodbe, vstavaná skriňa v predsieni, veľké zrkadlo na chodbe, posteľový rošt v spálni, dres kuchynský s dresovou batériou, vaňa so sprchovou batériou, umývadlová skrinka s umývadlom s vodovodnou batériou, zrkadlo v kúpeľni, WC misa s prísl., stropné svietidlá v každej miestnosti, svetlo nad zrkadlom v kúpeľni.		
<b>Vybavenie bytu č. 54 tvoria nasledujúce hnutelné veci</b> (ďalej aj ako „hnutelný majetok“ alebo „vybavenie bytu“): - chladnička s mrazničkou			
<b>Stav bytu č.54:</b>	Zmluvné strany záväzne vyhlasujú, že byt je v čase podpisu Zmluvy <b>v stave plne spôsobilom na bývanie.</b>		
<b>Závady bytu č. 54 sú nasledujúce:</b>	Bez závad, bežné opotrebenie bytu		

Ak sa ďalej v texte uvádza „**byt**“ myslí sa tým aj príslušenstvo a vybavenie, ktoré k tomuto bytu tvoriacemu predmet nájmu prislúcha, ak z textu výslovne, či z logiky veci jednoznačne nevyplýva inak.

- 2.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený predmet nájmu dočasne a krátkodobo užívať na základe Zmluvy, výhradne spôsobom a za účelom dohodnutým v Zmluve, maximálne v rozsahu, v akom to je v súlade so Zmluvou a jej účelom, všeobecne záväznými právnymi predpismi a záväznými technickými normami, dobrými mravmi, základnými pravidlami slušnosti a príslušným domovým poriadkom schváleným vlastníckmi bytov a nebytových priestorov pre bytový dom, v ktorom sa príslušný byt tvoriaci predmet nájmu nachádza (*ďalej len „domový poriadok“*) a ktorý bytový poriadok je zverejnený vo vstupných priestoroch bytového domu, kde sa predmet nájmu nachádza.

### Čl. III

#### Doba trvania krátkodobého nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú** a to **od 01.12.2023 do 30.11.2025**.
- 3.2 Zmluvu je možné písomnou dohodou zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť na ďalšie dva roky, ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak. Nájomca však nemá právny nárok na predĺženie Zmluvy a Prenajímateľ sa týmto nijako nezaväzuje, že s Nájomcom v budúcnosti uzavrie dohodu podľa prvej vety.
- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá má záujem o uplatnenie opcie – teda o predĺženie Zmluvy podľa ods. 3.2 vyššie, písomne vyzve aspoň tri mesiace pred uplynutím doby nájmu druhú zmluvnú stranu na uzatvorenie dohody o predĺžení doby nájmu. Doba uvedená v prvej vete sa považuje za poriadkovú a slúži najmä na zabezpečenie dostatočného času na vykonanie úkonov Prenajímateľa potrebných pre nájdenie si nového nájomcu, prípravu Nájomcu na vypratanie a odovzdanie predmetu nájmu a jeho uvedenie do stavu, v akom bol Nájomcovi odovzdaný s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

### Čl. IV

#### Nájomné za užívanie bytu, jeho príslušenstva a vybavenia

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomné za predmet nájmu za kalendárny mesiac** je vo výške **720,-EUR**, slovom sedemstodvadsať euro (*ďalej aj „nájomné“*)
- 4.1.1 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že:
- a) V nájomnom **nie sú zahrnuté platby** za elektrickú energiu a plyn v byte, televízne služby, internet, či iné telekomunikačné služby (*napr. za telefónne služby*), ani poistenie hnutelných alebo osobných vecí vnesených do bytu, v byte odložených, resp. v byte sa nachádzajúcich. Nájomca je však oprávnený samostatne, na vlastné náklady a vo vlastnom mene si takéto služby, resp. plnenia zabezpečiť.
- b) V nájomnom **sú zahrnuté platby za vedľajšie plnenia** spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva (*ďalej aj „vedľajšie plnenia“*), a to platby za ústredné kúrenie, studená voda, odvoz a likvidácia odpadu, a to do výšky uvedenej zálohovom predpise stanovenom správcom domu v ktorom sa predmet nájmu nachádza. Ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy, je mesačný zálohový predpis stanovený správcom domu **za vedľajšia plnenia** vo výške **92,61 EUR**, slovom deväťdesiatdva eur a šesťdesiatjedna centov.
- 4.1.2 Nájomné uvedené v článku 4.1 je v režime oslobodenia od DPH. Ak dôjde k legislatívnym zmenám v úprave DPH k nájomnému alebo zmenou sadzby DPH pre nájomné, takéto zmeny sa odo dňa ich účinnosti automaticky uplatňujú na všetky vzťahy zmluvných strán a to aj bez potreby osobitnej zmeny Zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je za možnosť užívať predmet nájmu povinný platiť nájomné v súlade s prílohou č. 1 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 11/2023-10/2024*) a prílohou č.2 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 11/2024-10/2025*) tejto Zmluvy, predstavujúcou splátkový kalendár – faktúru vystavenú podľa zákona o DPH, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. **Nájomca uvedie pri akejkolvek platbe ako variabilný symbol platby číslo tejto Zmluvy**. Ak Nájomca nezaplatí nájomné do piatich dní po jeho splatnosti, Prenajímateľ môže požadovať zaplatenie poplatku z omeškania.
- 4.3 Povinnosť platiť nájomné v dohodnutej výške trvá aj v prípade, že Nájomca bez zavinenia Prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť neužíva vôbec, alebo ho užíva v menšom rozsahu.
- 4.4 Prenajímateľ má nárok na nájomné aj za dobu, kedy je Nájomca v omeškaní s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu v stave zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu; inak má Prenajímateľ za túto dobu nárok podľa ods. 4.6 nižšie.
- 4.5 Ak Nájomcovi vznikne v zmysle kogentných právnych predpisov právo na odpustenie alebo poskytnutie primeranej zľavy z nájomného, toto právo sa musí písomne uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo Nájomcu podľa prvej vety zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.
- 4.6 Zmluvné strany sa pre odstránenie pochybností dohodli a záväzne určujú, že možnosť Nájomcu užívať predmet nájmu alebo jeho časť je vždy odplätaná. Ak sú alebo ak sa stanú dohodnuté nároky Prenajímateľa na odplatu, najmä na nájomné právne vadnými (*napr. neplatnými, neúčinnými, odporovateľnými apod.*), Prenajímateľ má za každých okolností nárok na zaplatenie aspoň: (*i.*) nájomného minimálne vo výške, ktorú by bol Nájomca povinný za obdobných podmienok obvykle zaplatiť za porovnateľný predmet nájmu v čase jeho užívania, s prihliadnutím na primeraný zisk Prenajímateľa, (*ii.*) na náhradu všetkých reálnych nákladov, platených za dobu užívania predmetu nájmu a (*iii.*) na náhradu škody (*ujmy*) alebo vydanie bezdôvodného obohatenia, ktoré vznikne v súvislosti s užívaním predmetu nájmu alebo jeho časti Nájomcom.

- 4.7 Zmluvné strany sa dohodli, že vysporiadanie nájomného je Prenajímateľ oprávnený vykonať k 30.6. príslušného kalendárneho roka za obdobie nájmu za predchádzajúci kalendárny rok a ku dňu ukončenia nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou a to v prípade, ak bude rozdiel v reálnej spotrebe pri dodávke ústredné kúrenie, studená voda, odvoz a likvidácia odpadu vyšší alebo nižší ako 5% oproti spotrebe stanovenej v zálohovom predpise vystavenom správcom domu. V prípade vysporiadania dodávky elektrickej energie odo dňa prevzatia predmetu nájmu do dňa kedy bude vykonaná zmena v osobe odberateľa na odbernom mieste (z Prenajímateľa na Nájomcu, resp. podnájomcu), je Prenajímateľ oprávnený urobiť vyúčtovanie spotrebovanej elektrickej energie, len ak bude spotreba za elektrinu za toto obdobie predstavovať sumu vyššiu ako 10,00 EUR (slovom : desať euro). V prípade, že nedôjde k zmene v osobe odberateľa na odbernom mieste (z Prenajímateľa na Nájomcu resp. podnájomcu), je Prenajímateľ oprávnený urobiť vyúčtovanie spotrebovanej elektrickej energie podľa skutočnej spotreby odo dňa prevzatia predmetu nájmu Nájomcom, t.j. stavu uvedenom v preberacom protokole.
- 4.8 Nájomca si môže uplatniť reklamáciu na vysporiadanie prípadných nedoplatkov alebo preplatkov týkajúcich sa nájomného v zmysle ustanovenia bodu 4.7 Zmluvy v lehote do 10 (desiatich) dní odo dňa ich doručenia, po tomto termíne reklamácie nebudú akceptovateľné.
- 4.9 Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok týkajúci sa nájomného do 10 (desiatich) dní po uplynutí reklamačnej lehoty.
- 4.10 Prenajímateľ je povinný uhradiť preplatok týkajúci nájomného do 10 (desiatich) dní po uplynutí reklamačnej lehoty.
- 4.11 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu sa môže zvýšiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti,
  - b) jednostranným zvýšením Prenajímateľa z dôvodu zvýšenia cien vedľajších plnení, pričom za takýto dôvod sa považuje nielen priame zvýšenie ceny alebo záloh, vrátane zálohového predpisu od správcu domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, ale aj ich nepriame zvýšenie, napr. z dôvodu zmeny výpočtových základov (napr. pri zmene počtu osôb užívajúcich príslušný byt apod.). Takéto jednostranné navýšenie nájomného z dôvodu zvýšenia cien vedľajších plnení je účinné najskôr dorúčením písomného oznámenia Prenajímateľa o navýšení nájomného a dôvodoch jeho navýšenia.
- 4.9. Zmluvné strany sa dohodli na indexácii nájomného (inflačnej doložke), na základe ktorej je Prenajímateľ oprávnený zvýšiť nájomné každoročne od 1. júla príslušného kalendárneho roka a to o s prihliadnutím na rast miery inflácie v Slovenskej Republike (SR) meranej indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok zverejňovaným každoročne začiatkom aktuálneho kalendárneho roka Štatistickým úradom SR vo forme prehlásenia: „Potvrdenie o miere inflácie v SR“. Výška indexácie nájomného môže predstavovať nárast najviac o 5% za kalendárny rok (medziročne). Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné v súlade s ustanovením tohto bodu najskôr k 1.7.2024.
- 4.13 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca resp. podnájomca vstúpi do priameho zmluvného vzťahu s dodávateľom elektrickej energie a plynu v predmete nájmu. Za týmto účelom sa zmluvné strany dohodli, že v deň uzatvorenia tejto Zmluvy, zároveň vykonajú všetky nevyhnutné úkony, aby bola zmena v osobe odberateľa elektrickej energie a plynu na odbernom mieste bezodkladne vykonaná.
- 4.14 Nájomca sa zaväzuje **po vykonaní zmeny v osobe odberateľa elektriny a plynu** na predmete nájmu z Prenajímateľa na Nájomcu:
- 4.14.1 zaslať platne uzatvorenú Zmluva o pripojení odberného miesta (v podobe jej skenu) Prenajímateľovi na jeho e-mailovú adresu: [dostupnydomov@dostupnydomov.sk](mailto:dostupnydomov@dostupnydomov.sk) (Prenajímateľ si je však oprávnený vyžiadať aj jej originál k nahliadnutiu),
  - 4.14.2 dodržiavať všetky podmienky dohodnuté v Zmluve o pripojení odberného miesta s dodávateľom elektrickej energie a plynu, a to najmä platiť riadne a včas všetky platby dodávateľovi elektrickej energie a plynu. V prípade, že príde k opojeniu odberného miesta z dôvodov na strane Nájomcu, zmluvné strany sa dohodli že sa jedná o podstatné porušenie Zmluvy v súlade s ustanovením ods. 11.5 Zmluvy.
- 4.15 V prípade, že **nebude vykonaná zmena** v osobe odberateľa elektriny a/alebo plynu na predmete nájmu z Prenajímateľa na Nájomcu v lehote do 45 dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy:
- 4.15.1 je Nájomca povinný hradiť okrem mesačného nájomného aj mesačnú paušálnu platbu za elektrickú energiu a/alebo plynu vo výške, ktorú mal Prenajímateľ dohodnúť s dodávateľom elektrickej energie a/alebo plynu ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy;
  - 4.15.2 je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcovi novú prílohu č. 1 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 11/2023-10/2024) a prílohu č.2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 11/2024-10/2025) Zmluvy (t.j. nový splátkový kalendár -podľa zákona o DPH), v ktorej bude zohľadnená mesačná paušálna platba za elektrickú energiu a/alebo plynu v zmysle ods. 4.11.1.
- 4.16 Nájomca sa zaväzuje **nevykonať zmenu** dodávateľa elektriny a plynu **bez písomného súhlasu Prenajímateľa**.
- 4.17 Nájomca sa zaväzuje najneskôr ku dňu ukončenia nájomného vzťahu vykonať všetky právne úkony k tomu, aby bola vykonaná zmena v osobe odberateľa elektriny a plynu na predmete nájmu z Nájomcu na Prenajímateľa alebo na osobu určenú Prenajímateľom. Pri porušení tejto povinnosti Nájomcu zabezpečí takúto zmenu Prenajímateľ.

## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

- 4.18 V prípade, že Prenajímateľ udelí súhlas s podnájomom v súlade s Čl. IX Zmluvy a bude vykonaná zmena v osobe odberateľa elektriny a/alebo plynu na predmete nájmu z Prenajímateľa na podnájomcu, Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť aby povinnosti Nájomcu uvedené v ustanovení bodu 4.14 až 4.17 boli zadefinované zmluve o podnájme a zaväzovali podnájomcu v rovnakom rozsahu vo vzťahu k Prenajímateľovi.

### Čl. V

#### Peňažná zábezpeka

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na peňažnej zábezpeke zatažujúcej Nájomcu vo výške **720,00 EUR**, slovom sedemstodvadsať eur (*dalej len „Kaucia“*), ktorá slúži na zabezpečenie akýchkoľvek, i budúcich pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu: (*i.*) nezaplatenia a/alebo omeškania so zaplatením nájomného, (*ii.*) vzniku škody (*inej ujmy*) na predmete nájmu alebo (*iii.*) v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že Kauciou sa zabezpečuje aj príslušenstvo pohľadávok podľa prvej vety. Za pohľadávky súvisiace s užívaním predmetu nájmu sa považujú aj všetky pohľadávky (*zmluvné i mimozmluvné; vrátane náhrady nákladov, škody, inej ujmy, či vydanie bezdôvodného obohatenia alebo peňažnej náhrady*), ktoré Prenajímateľovi vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou a/alebo jej porušením.
- 5.2 Kaucia je splatná do troch (3) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy a platí sa bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa s uvedením čísla tejto Zmluvy ako **variabilného symbolu** platby. Ak Nájomca nezaplatí Kauciu riadne alebo včas, Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu v zhode s jej ods. 12.2 písm. e) vypovedať.
- 5.3 Nájomca je povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) doplniť Kauciu do výšky dohodnutej podľa ods. 5.1 vyššie, najmä ak Prenajímateľ preukázateľne použije Kauciu alebo jej časť na úhradu svojich pohľadávok voči Nájomcovi, prípadne ak dôjde k zvýšeniu nájomného podľa ods. 4.8 Zmluvy. V prípade nedoplnenia Kaucie riadne a/alebo včas, je Prenajímateľ oprávnený Zmluvu podľa ods. 12.2 písm. c) Zmluvy vypovedať.
- 5.4 Ak by došlo k zníženiu výpočtového základu pre určenie výšky Kaucie podľa ods. 5.1 Zmluvy, preplatok, ktorý z tohto dôvodu vznikne, Prenajímateľ v rozsahu, ktorý nepoužije na uspokojenie dohodnutých nárokov, ani na doplnenie Kaucie (ods. 5.3 vyššie), vráti Nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu do 30 dní odo dňa doručenia mu žiadosti Nájomcu (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) o jeho vrátenie. Nájomca v takejto žiadosti uvedie aj platobné údaje potrebné pre vrátenie vzniknutého preplatku.
- 5.5 Po skončení Zmluvy (*zániku krátkodobého nájmu v celom rozsahu*) je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený záhlaví tejto Zmluvy nevyčerpanú časť Kaucie v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď Nájomca vypratá predmet nájmu a vysporiadal s Prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom. a v prípade, že bola vykonaná zmena **v osobe odberateľa elektriny a/alebo plynu** na predmete nájmu z Prenajímateľa na Nájomcu, resp. podnájomcu, bola vykonaná zmena na predmete nájmu z Nájomcu, resp. podnájomcu na Prenajímateľa alebo na osobu určenú Prenajímateľom.

### Čl. VI

#### Všeobecné platobné podmienky

- 6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že ak je to podľa všeobecne záväzného právneho predpisu potrebné, k peňažným platbám medzi nimi bude dochádzať na základe dokladu, spĺňajúceho náležitosti účtovného a daňového dokladu podľa právnych predpisov a to formou splátkového kalendára – podľa zákona o DPH, ktorý tvorí prílohou č. 1 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2023-11/2024*) a prílohu č.2 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025*) tejto Zmluvy (*dalej aj „faktúra“*). V rozsahu, v akom vystavenie faktúry podľa prvej vety nie je potrebné, bude k platbám dochádzať preukázateľne, najmä na základe tejto Zmluvy alebo výzvy (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) oprávnenej zmluvnej strany doručenej povinnej zmluvnej strane.
- 6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že oprávnená zmluvná strana môže vyhotoviť faktúru určenú pre povinnú zmluvnú stranu v listinnej forme alebo v elektronickej forme, pričom obe formy sú si rovnocenné. Faktúra v listinnej forme sa doručuje osobne oproti podpisu alebo poštou na adresu povinnej zmluvnej strany. Faktúra v elektronickej forme sa doručuje na e-mailovú adresu povinnej zmluvnej strany uvedenú v Zmluve, alebo oznámenú v zhode s Čl. XIII ods. 13.2 Zmluvy, s vyžiadanimi si potvrdenia o elektronickej doručení.
- 6.3 Zmluvné strany sa osobitne dohodli na tom, že Prenajímateľ je podľa potreby oprávnený prílohu č. 1 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2023-11/2024*) a prílohu č.2 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025*) Zmluvy jednostranne aktualizovať (*a to aj opakovane*), ak počas obdobia, na ktoré sa táto príloha vzťahuje, došlo k zvýšeniu nájomného podľa ods. 4.8 Zmluvy, alebo ak tak vyplýva zo Zmluvy (*napr. ak by došlo k zníženiu nájomného po vyúčtovaní podľa ods. 4.7 Zmluvy*). Takto aktualizovanú (*novú*) prílohu č. 1 (*Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2023-11/2024*)



## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

a/alebo prílohu č.2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025) Zmluvy Prenajímateľ odošle na e-mailovú adresu Nájomcu, čím sa táto považuje za doručenie Nájomcovi. Vyhotovenie prílohy č. 1 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2023-11/2024) a/alebo prílohu č.2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025) Zmluvy v listinnej (písomnej) forme sa v tomto prípade nevyžaduje a na tento účel nie je potrebné uzatvárať ani dodatok (v zhode s predposlednou vetou Čl. XIII ods. 13.2 Zmluvy).

- 6.4 Pokiaľ uplynie obdobie, pre ktoré sa vyhotovila posledná príloha č. 2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025) k Zmluve, a z tohto dôvodu má dôjsť k aktualizácii prílohy č. 2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025) Zmluvy pre nasledujúce (ďalšie) dvanásťmesačné obdobie, uzatvorenie dodatku k Zmluve za takýmto účelom sa nevyžaduje, ak sa má nájomné upraviť len podľa Čl. IV ods. 4.7 a/alebo 4.8 Zmluvy a na novú prílohu č. 2 (Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025 k Zmluve pre takéto ďalšie (nové) obdobie sa plne uplatní ods. 6.3 vyššie.

### Čl. VII

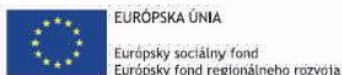
#### Odobzдание a prevzatie predmetu krátkodobého nájmu

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ odovzdá a Nájomca prevezme predmet nájmu na základe písomného potvrdenia o jeho odovzdaní a prijatí, podpísaného zmluvnými stranami (ďalej aj „preberací protokol“), bez zbytočného odkladu do dvoch (2) pracovných dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy odo dňa začiatku nájmu podľa Čl. III. ods. 3.1 Zmluvy, alebo v lehote dohodnutej zmluvnými stranami, inak v primeranej lehote určenej v písomnej výzve jednej zmluvnej strany, doručenej druhej zmluvnej strane, ktorá nebude kratšia ako sedem (7) dní odo dňa jej doručenia. Zmluvné strany sa dohodli, že preberacím protokolom nedochádza k vzniku, zmene ani k zániku práv a povinností medzi nimi, ani k zmene alebo zániku Zmluvy.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca sa zaväzuje, že pri podpise Zmluvy, najneskôr však pri podpise preberacieho protokolu, preukazujúceho odovzдание a prevzatie bytu, uskutoční alebo zariadi jeho prehliadku, najmä za účelom zistenia a kontroly správnosti a úplnosti opisu jeho stavu (ods. 2.1 Zmluvy) a Prenajímateľ sa zaväzuje mu prehliadku umožniť. Ak Nájomca pri prehliadke zistí nesúlad najmä medzi skutočným stavom a touto Zmluvou, je povinný dostatočne presne uviesť takúto skutočnosť v preberacom protokole, inak sa neskôr na takýto nesúlad nemusí prihliadať. Ak Nájomca prehliadku nezariadi riadne alebo včas z dôvodu na jeho strane, takúto skutočnosť nemožno vykladať v neprospech Prenajímateľa.
- 7.3 Pokiaľ v preberacom protokole výslovne nie je uvedené inak, má sa za to, že predmet nájmu sa Nájomcovi odovzdal v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- 7.4 Spolu s predmetom nájmu sa Nájomcovi odovzdajú aj kľúče od bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, ako aj k samotnému bytu a to min. v dvoch vyhotoveniach. Rovnako min. v jednom vyhotovení si tieto kľúče ponechá aj Prenajímateľ a uloží ich do zapečatenej obálky.
- 7.5 Ak dôjde k zániku oprávnenia Nájomcu predmet nájmu užívať, Nájomca je ho povinný riadne a včas, v zhode s § 8 zákona č. 98/2014 Z.z. na vlastné náklady a riziko vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu. Ak predmet nájmu čo i len z časti nie je v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, Prenajímateľ je oprávnený na náklady Nájomcu zabezpečiť jeho uvedenie do takéhoto stavu; nárok Prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknutý. Ak Nájomca predmet nájmu riadne nevypracuje alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu z dôvodu odstúpenia, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok (najmä podľa Čl. V Zmluvy) zadržať z exekúcie nevylúčené huteľné veci, nachádzajúce sa v predmete nájmu (predpokladá sa, že ide o veci Nájomcu), ak nespotrebovaná časť kaucie nepostačuje na uspokojenie jeho pohľadávok.). Ku dňu odovzдания, inak ku dňu vypratania Prenajímateľ zabezpečí zaznamenanie stavu príslušných meračov.
- 7.6 Ak Nájomca poruší svoju povinnosť riadne alebo včas vypratať alebo odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu podľa prvej vety ods. 7.5 vyššie, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05% denne za každý (aj začatý) deň trvania takéhoto porušenia povinnosti, určenú zo súčtu nájomného, pripadajúcich na byt, s vypratáním alebo odovzdaním ktorého sa Nájomca omeškal a to za každé porušenie povinnosti Nájomcu zabezpečenej zmluvnou pokutou. Prenajímateľ má nárok na zmluvnú pokutu popri nároku na náhradu škody a nároku na poplatok, resp. na úroky z omeškania, pričom každý z týchto nárokov si je oprávnený uplatňovať v plnej výške. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaničí záväzok Nájomcu splniť povinnosť, ktorá je (resp. bola) zabezpečená zmluvnou pokutou.

### Čl. VIII

#### Práva a povinnosti zmluvných strán v súvislosti s krátkodobým nájmom

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že predmet nájmu je určený a môže slúžiť výlučne na bývanie.
- 8.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu a zabezpečiť, že tento bude spôsobilým na dohodnuté užívanie. Uvedené neplatí, ak si negatívny stav privedie Nájomca alebo osoby, ktorým Nájomca predmet nájmu alebo jeho časť umožnil užívať alebo im ho inak sprístupnil.



- 8.3 Nájomca (*resp. osoba, ktorej Nájomca umožní užívanie*) je povinný predmet nájmu užívať riadne, udržateľne a spôsobom obvyklým pri výkone práva vyplývajúceho z nájmu bytu.
- 8.4 V rámci užívania (*rozsahu užívania*) predmetu nájmu sa Nájomca (*resp. osoba, ktorej Nájomca umožní užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti*) musí zdržať všetkého, čím by porušil, sťažil alebo maril túto Zmluvu alebo ňou sledovaný účel, vážne ohrozil alebo porušil práva a oprávnené záujmy Prenajímateľa, poškodil jeho dobré meno, prípadne, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv a právom chránených záujmov a je povinný dodržiavať, resp. zabezpečiť dodržiavanie povinností a obmedzení uložených vlastníkom bytov v súvislosti s užívaním bytu, najmä v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z., ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov a príslušných technických noriem.
- 8.5 Nájomca (*resp. osoba, ktorej Nájomca umožní užívanie*) ďalej:
- nesmie v rozpore so Zmluvou umožniť inej osobe užívať byt alebo jeho časť,
  - nesmie konať za Prenajímateľa alebo v jeho mene a na jeho účet bez riadnej osobitnej písomnej plnej moci s úradne overeným podpisom splnomocniteľa,
  - nesmie bez právneho dôvodu rušiť a/alebo ohrozovať ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
  - nesmie narušovať pokojné bývanie ostatných vlastníkov (*nájomníkov / užívateľov*) bytov a nebytových priestorov, ani dobré mravy alebo narúšať medzilidské vzťahy,
  - nesmie porušovať príslušný domový poriadok zverejnený vo vestibule bytového domu kde sa predmet nájmu nachádza, a ak tento neurčuje inak, je povinný zachovávať od 22:00 hod. do 06:00 hod. tzv. „nočný klud“ a bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy v byte nesmie chovať / držať zvieratá (*v žiadosti o takýto súhlas Nájomca uvedie druh a plemeno domáceho zvierata, jeho vek, výšku v kohútiku, váhu a poskytne Prenajímateľovi aj fotografiu celého domáceho zvierata a fotografiu jeho očkovacieho preukazu, ak sa zviera má očkovať proti besnote, s identifikačnými údajmi zvierata a stranou potvrdzujúcou jeho posledné očkovanie proti besnote; súhlas poskytnutý Nájomcovi môže byť podmienený dodržiavaním určitých povinností, pričom Prenajímateľ môže svoj súhlas kedykoľvek odvolať aj bez odôvodnenia*),
  - je povinný zachovávať v čistote byt a spoločné priestory príslušného bytového domu, nezhrádzať tam odpad, v spoločných častiach bytového domu neumiestňovať predmety, ktoré by obmedzovali ostatných alebo ohrozili ich bezpečnosť,
  - nesmie v byte držať alebo užívať zákonom zakázané psychotropné alebo návykové látky, skladovať alebo držať nebezpečné (*výrazne rizikové*) predmety, resp. predmety pochádzajúce z trestnej činnosti alebo zakladajúce trestnú zodpovednosť,
  - nesmie v byte alebo v súvislosti s jeho užívaním konať spôsobom, ktorým by došlo k naplneniu skutkovej podstaty trestného činu alebo priestupku, či iného správneho deliktu,
  - nesmie v byte vykonávať ani umožniť inej osobe vykonávanie podnikateľskej činnosti, ani zriadiť, či umiestniť v ňom sídlo alebo miesto podnikania,
  - má povinnosť bez zbytočného odkladu na prvú výzvu umožniť vstup do bytu Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám za účelom kontroly bytu a/alebo vykonania odpočtu meradiel, prípadne pre vykonanie inštalácie alebo údržby technických zariadení, resp. pre vykonanie stavebnej úpravy alebo inej podstatnej zmeny bytu Prenajímateľom,
  - je povinný umožniť vstup do bytu osobám určeným zákonom (*napr. podľa § 11 ods. 3 a 8 zák. č. 182/1993 Z.z.*) a v primeranom rozsahu a čase aj príslušným orgánom a osobám určeným Prenajímateľom,
  - nesmie a to ani na vlastné náklady vykonávať vopred Prenajímateľom písomne neodsúhlasené zásahy, úpravy alebo zmeny bytu, bytového domu alebo jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva alebo spoločných nebytových priestorov (*vrátane akýchkoľvek stavebných činností alebo úprav, zásahu do inštalácií, vedení, rozvodov, prípojok apod.*),
  - nesmie poškodiť ani zasiahnuť do bytu spôsobom, ktorý nemožno odstrániť iba bežným vymaľovaním priestorov (*napr. zničením obkladov apod.*),
  - je povinný vykonať všetky preventívne opatrenia, účinne smerujúce k odvráteniu vzniku škody alebo zmierneniu (*minimalizácii*) následkov škodovej udalosti, ak je to možné a je povinný odstrániť následky protiprávnej / škodovej udalosti alebo nahradiť škodu (*inú ujmu*), za ktorú zodpovedá,
  - pri poruchách a/alebo poškodení na zásobovacom vedení a inštaláciách je povinný zaistiť prerušenie príslušného prívodu a o každej poruche, havárii alebo inej mimoriadnej situácii bezodkladne preukázateľne informovať Prenajímateľa a osobu oprávnenú operatívne riešiť vzniknutú situáciu v bytovom dome,
  - je povinný oznámiť Prenajímateľovi každú stratu kľúčov, ktoré umožňujú prístup do bytového domu a/alebo bytu,
  - je povinný uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady spojené so zabezpečením nových kľúčov v prípade straty kľúčov Nájomcom. **Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa zabezpečiť si výmenu zámkovej vložky na vstupných dverách do bytu. V prípade porušenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR a zároveň umožniť Prenajímateľovi osadiť ním zabezpečenú bezpečnosť**

**zámkovú vložku. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za hrubé porušenie podmienok dohodnutých v tejto Zmluve,**

- r) je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou (*najmä stavu bezpečnosti technického zariadenia*),
  - s) je povinný zabezpečiť, aby všetky ním používané inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov, boli bezporuchové, plne v prevádzkyschopnom stave, podľa platných predpisov a technických noriem, pričom je zároveň povinný zabezpečovať na vlastné náklady a nebezpečenstvo vykonanie ich pravidelných revízií- uvedené sa však nevzťahuje na inštalácie a zariadenia, vrátane elektrických zariadení a spotrebičov vo vlastníctve Prenajímateľa,
  - t) nesmie postupovať v rozpore s hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi normami, pričom vzhľadom na uvedené najmä nesmie nikde v byte fajčiť (s výnimkou priestoru balkónu, resp. loggie), ani používať iný rizikový zdroj ohňa potenciálne vedúci k požiaru (*sviece, horľavé vonné tyčinky apod.*), mať na byte výbušniny alebo pyrotechniku apod.,
  - u) je povinný odborne, na vlastné náklady a riziko vykonávať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a to do výšky 100,-Eur (*slovom: sto eur*) na jednu opravu a znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu (§ 5 až § 8 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov); podľa dohody zmluvných strán ide napr. o náklady na udržiavanie a čistenie bytu, bežné maľovanie (*iba bielou maliarskou krycou farbou*), opravy omietok, čistenie podláh, kobercov a podlahovej krytiny, obkladov stien, čistenie zanesených odpadov až ku zvislým rozvodom apod., o opravy jednotlivých vrchných častí podlahy, podlahových krytín, prahov a líšt, výmeny zdrojov svetla v osvetľovacích telesách, opravy uzatváracích armatúr na rozvodoch vody, výmena sifónov a lapačov tuku, opravy vodovodných výtokov, zápachových uzáverov, odsávačov pár, digestorov, zmiešavacích batérií, sprch, WC, splachovačov, sprchového kúta, umývadiel, výleviek, drezov, kuchynského sporáku (*trúby na pečenie, varných dosiek*), kuchynských liniek, vstavaných a pristavených skriň alebo iného nábytku, poštovej schránky apod., vrátane výmeny a opravy drobných súčastí týchto predmetov a ďalšie činnosti potrebné pre zachovanie stavu bytu,
  - v) je povinný plniť ďalšie svoje záväzky a povinnosti, resp. dodržiavať obmedzenia vyplývajúce zo Zmluvy, všeobecne záväzných právnych predpisov, záväzných rozhodnutí a príslušných technických noriem,
- 8.6 Prenajímateľ sa zaväzuje na základe žiadosti Nájomcu (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) vykonať alebo zabezpečiť vykonanie potrebných opráv v rozsahu, v akom povinnosť ich vykonania nezaťažuje Nájomcu ani inú osobu. Jedná sa najmä o vykonanie takej činnosti, ktorá nie je drobnou opravou ani bežnou údržbou bytu, bez vykonania ktorej sa predmet nájmu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Pokiaľ je žiadosť Nájomcu podľa prvej vety dôvodná, musí byť zároveň dostatočne určitá a ak je to možné, vykonaná s primeraným časovým predstihom tak, aby bola realizovateľná bez zvýšených nákladov, rizika alebo zvýšenej zodpovednosti Prenajímateľa. Nájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní predmetu nájmu alebo jeho časti v primeranom rozsahu, potrebnom na obstaranie opráv a jeho udržiavanie Prenajímateľom.
- 8.7 Ak Nájomca vynaložil na predmet nájmu alebo jeho časť nevyhnutné, účelné a preukázateľné náklady a to najmä pri oprave, na ktorú bol povinný Prenajímateľ, má nárok na ich náhradu len ak: (*i.*) opravu obstaral s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, alebo (*ii.*) Prenajímateľ neobstaral potrebnú opravu v primeranej lehote po doručení mu žiadosti Nájomcu o jej vykonanie (*podľa ods. 8.6 vyššie*), ak šlo o závalu brániacu riadnemu užívaniu bytu, prípadne vážne ohrozujúcu výkon užívateľských práv. Právo Nájomcu na náhradu podľa prvej vety zanikne, ak ho Nájomca u Prenajímateľa neuplatní do šiestich mesiacov od jej vynaloženia, inak od odstránenia uvedenej závady.
- 8.8 Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného do času kým Prenajímateľ napriek jeho upozorneniu neodstráni závalu, ktorá podstatne alebo po dlhší čas zhoršuje užívanie predmetu nájmu. Právo na zľavu je Nájomca povinný uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo na zľavu zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov.
- 8.9 Ak Nájomca bez zbytočného odkladu neoznámi (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) Prenajímateľovi potreby opráv, ktoré je povinný Prenajímateľ vykonať, zodpovedá za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre vady, ktoré sa včas Prenajímateľovi neoznámili.
- 8.10 Prenajímateľ sa zaväzuje, že nedá počas trvania krátkodobého nájmu s Nájomcom predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe, inak ide o podstatné porušenie Zmluvy.
- 8.11 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený, podľa potreby (*operatívne*) kontrolovať stav predmetu nájmu a jeho časti, ako aj dodržiavanie Zmluvy a povinností Nájomcu, pričom na konkrétnom čase realizácie tohto oprávnenia Prenajímateľa sa zmluvné strany vopred dohodnú. Nájomca sa zaväzuje za týmto účelom umožniť Prenajímateľovi alebo ním určeným osobám vykonať pravidelnú prehliadku bytu jedenkrát počas roka a počas plynutia výpovednej lehoty aspoň raz v týždni aj za účelom obhliadky (*od 07:00 hod. do 20:00 hod.*).
- 8.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ môže so súhlasom Nájomcu vstupovať do predmetu nájmu za účelom vykonania opráv, obstaranie ktorých ho zatažuje, vrátane vykonania stavebných úprav bytu a iných podstatných zmien v byte. Stavebné úpravy a iné podstatné zmeny je Prenajímateľ oprávnený vykonávať iba so súhlasom Nájomcu. Nájomca



## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

môže súhlas so stavebnými úpravami predmetu nájmu a jeho inými podstatnými zmenami odoprieť len z vážnych dôvodov. Pri odopretí vstupu Nájomcom, tento zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne

- 8.13 Zmluvné strany sa osobitne dohodli, že Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená aj prekonaním uzamknutia alebo inej zabezpečovacej prekážky silou alebo inak, kedykoľvek vstúpiť do bytu alebo jeho časti a to aj bez vedomia, či predchádzajúceho súhlasu, resp. bez účasti Nájomcu (*resp. osoby, ktorej Nájomca umožnil jeho užívanie*), ak existuje dôvodné podozrenie, že hrozí alebo môže hroziť bezprostredné nebezpečenstvo, prípadne škoda (*iná ujma*), ktorú je potrebné odvrátiť alebo zmierniť jej účinok, či následok.. Prenajímateľ vopred a ak to nie je možné, bez zbytočného odkladu potom, ako vstúpil do bytu alebo jeho časti o tejto skutočnosti informuje Nájomcu vo forme e-mailovej správy alebo SMS správou.
- 8.14 Zmluvné strany sa dohodli a pre odstránenie pochybností záväzne určujú, že Nájomca nie je bez osobitného písomného splnomocnenia oprávnený zúčastňovať sa na správe bytového domu namiesto Prenajímateľa, napr. na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, kde sa nachádza byt.
- 8.15 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa previesť ani postúpiť na tretiu osobu žiadne svoje práva, povinnosti, nároky ani záväzky zo Zmluvy alebo z jej porušenia, resp. vyplývajúce mu z nájomného vzťahu; takéto postúpenie nevyvoláva právne účinky.

### Čl. IX

#### **Prenechanie predmetu krátkodobého nájmu alebo jeho časti Nájomcom do podnájmu, jeho obývanie a návštevy**

- 9.1 Zmluvné strany sa s ohľadom na ods. 1.2 a 1.3 Zmluvy dohodli, že len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa (*ods. 9.9 písm. b) Zmluvy*) a za podmienok dojednaných v Zmluve, je Nájomca v zhode s § 3 ods. 4 zákona č. 98/2014 Z.z. oprávnený vo vlastnom mene, na vlastné riziko a zodpovednosť prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do krátkodobého podnájmu fyzickej osoby, najdlhšie na dobu trvania súhlasu Prenajímateľa s podnájomom, resp. najviac na dobu krátkodobého nájmu podľa Čl. III Zmluvy alebo do jeho zániku podľa Čl. XII Zmluvy. Nájomca je zároveň povinný zabezpečiť, aby podnájomný vzťah vznikol a trval v režime zákona č. 98/2014 Z.z. (*vrátane dodržania náležitostí podnájomnej zmluvy podľa Zmluvy a § 3 zákona č. 98/2014 Z.z.*) Podnájomník nesmie dať predmet podnájmu, tvoriaci predmet nájmu, do ďalšieho užívania (*takéto reťazenie sa zakazuje a považuje za podstatné porušenie Zmluvy Nájomcom*).
- 9.2 Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli a záväzne určujú, že Nájomca nesmie prenechať predmet nájmu ani jeho časť inej osobe v rozpore s ods. 9.1 vyššie. Porušenie prvej vety sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy zo strany Nájomcu a súčasne sa jedná o prípad užívania predmetu nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
- 9.3 Nájomca je oprávnený požadovať od podnájomcu za možnosť užívať byt, poskytnutý mu do krátkodobého podnájmu zaplataenie podnájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním tohto bytu a jeho príslušenstva, ako aj peňažnú zábezpeku, ak sa tak dohodnú.
- 9.4 Za prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti Nájomcom do podnájmu sa však pre účely aplikácie Zmluvy a dojednanej zodpovednosti považuje aj to, keď Nájomca akýmkoľvek spôsobom umožní jeho bezodplatné užívanie.
- 9.5 Nájomca sám, v plnom rozsahu a objektívne zodpovedá za výber podnájomcu, jeho osobnostné, charakterové a iné vlastnosti, ako aj súladnosť tohto výberu so Zmluvou a podmienkami ňou určenými.
- 9.6 Nájomca vopred predloží Prenajímateľovi spolu so Žiadosťou o udelenie súhlasu s uzatvorením zmluvy o krátkodobom podnájme bytu s podnájmomcom, formulár ktorej žiadosti tvorí prílohu č.5 tejto Zmluvy aj návrh podnájomnej zmluvy a to ešte pred jej podpísom, pričom po jeho schválení Prenajímateľom sa Nájomca zaväzuje, že sa od Prenajímateľom schváleného návrhu neodchýli, ani nezmení jeho obsah; inak ide o podstatné porušenie Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca vždy pred odovzdaním predmetu podnájmu uzatvorí s podnájmomcom písomnú zmluvu o krátkodobom podnájme podľa zákona č. 98/2014 Z.z., oprávňujúcu podnájomcu na krátkodobé dočasné užívanie bytu, tvoriaceho predmet nájmu, ktorou sa vo vzťahu k jeho užívaniu podnájomca záväzne, platne a účinne zaviazuje k dodržiavaniu všetkých obmedzení, povinností ako aj záväzkov Nájomcu (*vrátane povinnosti mlčanlivosti*), nie v menšom rozsahu, ako tieto podľa Zmluvy zaťažujú Nájomcu voči Prenajímateľovi v súvislosti s užívaním predmetu podnájmu a trvaním krátkodobého nájmu. V prípade zmeny podnájomnej zmluvy sa postupuje podľa prvej vety.
- 9.7 Nájomca bude v mene Prenajímateľa a podľa jeho pokynov spracúvať osobné údaje dotknutých osôb ako jeho sprostredkovateľ v zmysle čl. 28 GDPR. Zmluva o spracúvaní údajov podľa čl. 28 GDPR tvorí prílohu č. 5 tejto Zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť. Tým nie je dotknuté právo Nájomcu spracúvať osobné údaje dotknutých osôb aj vo svojom vlastnom mene, za ktoré zodpovedá výlučne Nájomca.
- 9.8 Neopomenuteľnou a nevyhnutnou podmienkou pre oprávnenosť podnájmu podľa tohto článku, ako aj pre samotnú možnosť uzatvorenia zmluvy o krátkodobom podnájme medzi Nájomcom a podnájmomcom a jej trvanie sú:
- a) podnájmomcom riadne vyplnená, podpísaná a Prenajímateľovi predložená **Karta účastníka prioritnej osi 3 zamestnanosť / prioritnej osi 6 technická vybavenosť v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych**

komunít, vrátane samostatnej Prílohy č.1 ku Karte účastníka prioritnej osi 3 zamestnanosť / prioritnej osi 6 technická vybavenosť v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít formulár ktorej tvorí prílohu č.3 tejto Zmluvy,

b) písomný súhlas Prenajímateľa podľa ods. 9.1 Zmluvy s konkrétnym podnájomcom.

- 9.9 Prenajímateľ v žiadnom prípade nezodpovedá najmä za správnosť postupu Nájomcu, bezchybnosť jeho plnení, ani za dodržanie jeho záväzkov a/alebo povinností voči podnájomcovi alebo tretím osobám.
- 9.10 V prípade skončenia krátkodobého nájmu je Nájomca povinný vo vlastnom mene, na vlastné náklady a zodpovednosť zabezpečiť vypratanie a odovzdanie bytu, ktorý je predmetom podnájmu (*tvoriaceho predmet nájmu*) riadne a včas tak, aby bol tento v stave zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu. V prípade porušenia tejto povinnosti sa postupuje najmä podľa ods. 7.7 a 7.8 Zmluvy.
- 9.11 Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca sa zaväzuje, že po zániku každého podnájomného vzťahu, najneskôr však v lehote do šiestich (6.) mesiacov odo dňa zániku podnájmu, Prenajímateľovi zabezpečí predloženie, resp. predloží mu podnájomcom podpísané a riadne vyplnené **čestné prehlásenie účastníka projektu**, formulár ktorého tvorí prílohu č.6 tejto Zmluvy.
- 9.12 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá Prenajímateľovi a tretím osobám za dodržanie tejto Zmluvy a jej ustanovení zo strany podnájomcu alebo inej osoby, ktorá sama a/alebo s podnájomcom a/alebo s Nájomcom alebo s ich vedomím, resp. v dôsledku porušenia ich povinnosti predmet podnájmu (*tvoriaci predmet nájmu alebo jeho časť*) užívala alebo sa v ňom zdržiavala; ako aj za dodržanie podmienok užívania predmetu podnájmu, vrátane plnenia prípadných zmluvných alebo mimozmluvných nárokov smerujúcich voči nim, a to aj v prípade, ak tieto vzniknú až v budúcnosti alebo ak sú dôsledkom excesu osôb, za ktoré Nájomca zodpovedá. Na zodpovednosť Nájomcu (*na jej zúženie*) nemá vplyv postoj Prenajímateľa, najmä jeho súhlas s podnájmom alebo s podnájomcom, ani s prípadným výberom alebo určením podnájomcu. Prenajímateľ sa za žiadnych okolností nestáva a ani nie je účastníkom, ani zmluvnou stranou žiadnej (*t.j. ani podnájomnej*) zmluvy uzatvorenej medzi Nájomcom a podnájomcom (*alebo treťou osobou*) a na jej základe tak podnájomcovi (*ani tretej osobe*) nevznikajú žiadne práva alebo nároky priamo voči Prenajímateľovi a takéto nároky si voči Prenajímateľovi nemôže uplatňovať Nájomca ani nepriamo, napr. v rámci regresu alebo nároku na náhradu nákladov, či škody alebo inej ujmy, resp. bezdôvodného obohatenia. Tým však nie je dotknutá možnosť Prenajímateľa vyžadovať preukázanie súhlasu podnájomcu alebo tretej osoby s touto Zmluvou, ako aj ňou určenými podmienkami užívania predmetu nájmu v rozsahu, v akom tvorí najmä predmet podnájmu a tým, že sa nimi podnájomca (*resp. tretia osoba*) bude záväzne riadiť a to nie v menšom rozsahu ako Nájomca.

## Čl. X

### Osobitné práva a povinnosti zmluvných strán

#### 10.1 Zväzok dodržiavať povinnosť mlčanlivosti

- 10.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky informácie a skutočnosti, ktoré získali akýmkoľvek spôsobom o druhej zmluvnej strane a jej činnostiach pri uzavretí a/alebo plnení tejto Zmluvy, avšak nielen v súvislosti s ňou, sa vždy považujú za **dôverné** a ide zároveň o predmet **obchodného tajomstva** zmluvnej strany, ktorej sa týkajú, ak spĺňajú pre to zákonom určené podmienky. Zmluvné strany sa zaväzujú takéto informácie a skutočnosti bez predchádzajúceho súhlasu tej zmluvnej strany, ktorej sa priamo týkajú (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*), najmä neposkytnúť ani nespístupniť neoprávneným alebo tretím osobám a nevyužiť ich priamo ani nepriamo pre seba, iného alebo na iný účel, než výlučne na plnenie tejto Zmluvy a povinností z nej vyplývajúcich v záujme tej zmluvnej strany, ktorej sa tieto informácie týkajú. Zmluvné strany osobitne určujú, že povinnosti mlčanlivosti vždy a v najširšej možnej miere podliehajú všetky údaje, týkajúce sa alebo akokoľvek súvisiace s poskytnutím, čerpaním a podmienkami financovania v zmysle ods. 1.6 Zmluvy, jeho kontroly a spolupráce zmluvných strán v súvislosti s tým.
- 10.1.2 Toto ustanovenie sa nebude vzťahovať na poskytnutie informácií subjektom, ktoré majú v Prenajímateľovi majetkovú účasť, osobám a orgánom oprávneným kontrolovať a overovať financovanie podľa ods. 1.6 Zmluvy, ani osobám viazaným zákonom stanovenou povinnosťou mlčanlivosti (*napr. auditorom, daňovým poradcom, advokátom apod.*), alebo osobám povinným zachovávať mlčanlivosť na základe písomnej dohody so zmluvnou stranou, ak je dodržanie takejto zmluvnej povinnosti dostatočne a účinne zabezpečené.
- 10.1.3 Porušenie povinnosti mlčanlivosti pričítateľné Nájomcovi sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy. Ukončenie platnosti a účinnosti Zmluvy z akýchkoľvek dôvodov, ani akékoľvek jej právne vady, nemajú vplyv na povinnosť zachovávať mlčanlivosť podľa ods. 10.1 Zmluvy; táto povinnosť trvá aj po skončení platnosti a účinnosti Zmluvy. Pre prípad právnych väd Zmluvy sa dohoda zmluvných strán o mlčanlivosti obsiahnutá v tejto Zmluve považuje za oddeliteľnú od ostatných častí Zmluvy, ak je to v záujme zachovania povinnosti mlčanlivosti v najširšom možnom rozsahu.

- 10.2 Zmluvné strany sa najmä vzhľadom k ods. 1.6 Zmluvy dohodli, že na dokladoch v súvislosti s predmetom nájmu môže byť umiestnené alebo zobrazované príslušné logo Európskej únie a príslušného operačného programu (*toho času „Ľudské zdroje“*), čo sa Nájomca zaväzuje rešpektovať a nijako doň nebude zasahovať.
- 10.3 Zmluvné strany sa rozdielne od § 10 ods. 3 zákona č. 98/2014 Z.z. dohodli a záväzne určujú, že písomnosti, na základe ktorých vznikajú, menia sa alebo zanikajú ich práva a povinnosti, si budú **doručovať: (i.)** osobne oproti podpisu adresáta, preukazujúceho ich doručenie (*prevzatie*) alebo **(ii.)** prostredníctvom poštovného podniku s návratkou a podacím lístkom. V prípade pochybností o doručovaní má prednosť doručovanie prostredníctvom poštového podniku. Za deň doručenia písomností sa považuje deň ich prevzatia adresátom, deň kedy ich adresát odmietol prevziať alebo deň ich vrátenia odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel. Pre doručovanie je rozhodná posledná písomne oznámená adresa určená pre doručovanie, inak adresa sídla zapísaná v príslušnom registri (*evidencii*) alebo adresa uvedená v Zmluve.
- 10.4 Zmluvné strany sa dohodli, že všetka ich **bežná komunikácia** bude prebiehať v **podobe e-mailovej komunikácie**, vo forme e-mailových správ, prostredníctvom e-mailových adries uvedených v tejto Zmluve alebo oznámených v zhode s Čl. XIII ods. 13.2 Zmluvy (*nová e-mailová adresa sa oznamuje z poslednej e-mailovej adresy používanej oznamujúcou zmluvnou stranou, inak v listinnej forme*). Vzájomná komunikácia podľa predchádzajúcej vety sa považuje za dostatočnú a vyvolávajúcu právne účinky aj vtedy, ak tak určuje táto Zmluva. Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že pre účely vyvodenia zodpovednosti alebo následkov za porušenie Zmluvy voči Nájomcovi je dostatočné upozornenie alebo výzva Prenajímateľa vo forme e-mailovej správy. E-mailová správa sa v prípade pochybností považuje za doručeníu jej adresátovi: **(a)** momentom potvrdenia jej doručenia adresátom, alebo **(b)** momentom určeným v automatickej notifikácii (*potvrdení*) doručenej odosielateľovi o doručení správy adresátovi prostredníctvom aplikácie, pomocou ktorej bola e-mailová správa odoslaná. Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť nepretržitú funkčnosť, stálu prístupnosť a plynulú kontrolu správ doručených do ich e-mailových schránok, zabezpečiť ich bezpečnosť a ochranu pred neoprávneným vstupom alebo použitím ich e-mailových adries, ochranu hesla pre prístup do schránky a bezodkladne oznámia druhej zmluvnej strane akékoľvek narušenie bezpečnosti, ktoré by mohlo mať vplyv na plnenie, či realizáciu tejto Zmluvy a zároveň vykonajú potrebné opatrenia na obnovenie bezpečnosti a dôveryhodnosti e-mailovej komunikácie medzi nimi. Každá zmluvná strana súhlasí s podmienkami, za akých poskytovateľ služieb e-mailovej komunikácie poskytuje tieto služby druhej zmluvnej strane. Pokiaľ vec neznesie odklad, za preukaznú sa považuje i **SMS komunikácia** zmluvných strán prostredníctvom telefónnych čísel uvedených v Zmluve alebo oznámených v zhode s Čl. XIII ods. 13.2 Zmluvy; na takúto SMS komunikáciu sa tento odsek uplatní primerane.

#### Čl. XI

##### Niektoré ustanovenia o náhrade škody

- 11.1 Každá zmluvná strana zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí porušením svojej povinnosti, vyplývajúcej jej zo Zmluvy, právneho predpisu, záväzného rozhodnutia príslušného orgánu a/alebo záväznej technickej normy.
- 11.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nebezpečenstvo aj náhodnej škody na predmete nájmu alebo jeho časti prechádza z jednej zmluvnej strany na druhú zmluvnú stranu v čase, keď zmluvná strana predmet nájmu prevezme od druhej zmluvnej strany podľa ods. 7.1 Zmluvy, alebo ak tak neurobí včas, v čase keď sa dostala do omeškania s jeho prevzatím bez zavinenia druhej zmluvnej strany. Pri zániku oprávnenia Nájomcu predmet nájmu užívať, prechádza nebezpečenstvo aj náhodnej škody k nemu na Prenajímateľa až jeho riadnym odovzdaním v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, inak dňom, keď ho Prenajímateľ vypratá a dá aspoň do stavu zodpovedajúceho obvyklému opotrebeniu alebo omeškaním Prenajímateľa.
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade neplatného skončenia krátkodobého nájmu bytu zo strany Prenajímateľa, patrí Nájomcovi, ak sa takejto neplatnosti s úspechom dovolá, nárok na náhradu škody vo výške účelne a preukázateľne vynaložených nákladov na obstaranie iného porovnateľného bývania v podobnej lokalite, a to najviac na tri mesiace. Doba podľa predchádzajúcej vety sa dohodla vzhľadom na to, že ide o dobu, ktorú zmluvné strany považujú za dostatočnú pre obstaranie iného porovnateľného bývania. Náklady Nájomcu presahujúce dohodnutú dobu, sa považujú za neúčelné. Tento odsek sa nevzťahuje na Prenajímateľa.
- 11.4 Nároky iných osôb, ktorým Nájomca sprístupnil alebo umožnil užívať byt tvoriaci predmet nájmu, najmä na náhradu škody alebo inej ujmy, nemožno uplatňovať alebo vymáhať voči Prenajímateľovi; Prenajímateľ za takéto nároky nezodpovedá s výnimkou prípadov ak takéto nároky vznikli v priamej príčinnej súvislosti s protiprávnym konaním alebo opomenutím konania Prenajímateľa.
- 11.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek s podmienkami Zmluvy rozporné nakladanie s predmetom nájmu alebo jeho časťou, resp. opakované porušenie povinnosti v súvislosti s jeho užívaním, ktoré je spôsobilé viesť k vzniku škody (*inej ujmy*), alebo ktoré je v príčinnej súvislosti s ohrozením, či vznikom škody na predmete nájmu alebo jeho časti, sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy a oprávňuje Prenajímateľa k postupu podľa ods. 12.2 písm. d) alebo ods. 12.4 písm. b) Zmluvy.

- 11.6 Ustanovenia Zmluvy upravujúce zodpovednosť alebo iné skutočnosti, týkajúce sa nároku na náhradu škody sa v primeranom rozsahu uplatňujú aj na iné a/alebo ďalšie mimozmluvné nároky týkajúce sa zmluvných strán v súvislosti s touto Zmluvou, vrátane bezdôvodného obohatenia.

## Čl. XII

### Zánik krátkodobého nájmu

- 12.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva **zaniká** z dôvodov uvedených v § 6 a § 7 zákona č. 98/2014 Z.z. a to:
- Uplynutím času, na ktorý bol krátkodobý nájom dohodnutý.
  - Písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu v nej uvedenom, inak ku dňu jej účinnosti.
  - Písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 98/2014 Z.z. a v zhode s ním podrobnejšie vymedzených v Zmluve. Krátkodobý nájom sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak zákon kogentne neustanovuje inak. Ak ide o výpoveď z dôvodu podľa § 7 ods. 1 písm. a) alebo b) alebo ods. 2 písm. a) zákona č. 98/2014 Z.z. (*resp. ods. 12.2 písm. a) a b) a ods. 12.3 písm. a) Zmluvy*), výpovedná doba je dva mesiace. Určenie nesprávnej výpovednej lehoty vo výpovedi zmluvnou stranou nespôsobuje jej neplatnosť, či neúčinnosť.
  - Písomným odstúpením od Zmluvy niektorou zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo podľa zákona č. 98/2014 Z.z., ktoré je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
  - Zánikom predmetu nájmu (*resp. jeho časti v rozsahu týkajúcom sa krátkodobého nájmu*).
- 12.2 Prenajímateľ môže v zhode s ods. 12.1 písm. c) Zmluvy vypovedať krátkodobý nájom podľa § 7 ods. 1 zákona č. 98/2014 Z.z., ak:
- Nájomca (*resp. osoba, ktorej Nájomca umožní užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti*), napriek predchádzajúcemu upozorneniu Prenajímateľa (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) poškodzuje predmet nájmu alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo príslušný domový poriadok,
  - Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za čas dlhší ako dva mesiace,
  - Nájomca napriek výzve Prenajímateľa (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) nedoplnil kauciu do pôvodnej výšky,
  - Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
  - je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru, najmä ak dôjde k podstatnému porušeniu povinnosti Nájomcu uvedenej v Zmluve (*v ods. 5.2, v Čl. VIII až Čl. X Zmluvy*) v súvislosti s nájomným pomerom.
- 12.2.1 Vzhľadom na určenie a dohodnuté užívanie predmetu nájmu podľa ods. 8.1 Zmluvy, sa zmluvné strany dohodli, že za užívanie v rozpore s dohodnutým účelom, s dôsledkami podľa ods. 12.2 písm. d) Zmluvy, § 7 ods. 1 písm. d) a ods. 3 zákona č. 98/2014 Z.z., sa považuje najmä:
- zriadenie alebo iné určenie adresy bytu tvoriaceho predmet nájmu ako sídla právnickej osoby alebo miesta podnikania fyzickej, či právnickej osoby,
  - prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti do užívania, či podnájmu alebo obdobnej dispozície inej osobe bez dodržania podmienok dojednaných v Čl. IX Zmluvy,
  - prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti inej osobe do dlhodobého užívania a/alebo do dlhodobého nájmu, či dlhodobého podnájmu, ktoré nie je v súlade s „*ratio legis*“ zákona č. 98/2014 Z.z., vrátane akéhokoľvek postupu, ktorým sa obmedzí alebo čo i len z časti vylúči uplatňovanie zákona č. 98/2014 Z.z. na podnájomné alebo iné užívacie vzťahy,
  - prenechanie do užívania alebo užívanie predmetu nájmu alebo jeho časti v rozpore s rozhodnutím príslušného orgánu, najmä stavebného úradu alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi, či záväznými technickými normami, upravujúcimi bezpečnosť, ochranu zdravia a hygienické štandardy spôsobom, ktorý podstatne sťažuje bývanie v predmete nájmu, resp. jeho časti, alebo je inak v rozpore s dohodnutým účelom užívania,
  - iné použitie alebo využitie predmetu nájmu alebo jeho časti, ktoré je v rozpore s ods. 8.1 Zmluvy.
- 12.3 Nájomca môže v zhode s ods. 12.1 písm. c) Zmluvy vypovedať krátkodobý nájom podľa § 7 ods. 2 zákona č. 98/2014 Z.z., ak:
- sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie bez toho, aby za uvedené zodpovedal Nájomca alebo osoba, ktorej užívanie bytu Nájomca umožnil,
  - je daný iný dôvod výpovede, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného vzťahu, najmä ak dôjde k podstatnému porušeniu povinností Prenajímateľa uvedených v Zmluve v súvislosti s nájomným pomerom.
- 12.4 Prenajímateľ je oprávnený v zhode s ods. 12.1 písm. d) Zmluvy a § 6 písm. d) zákona č. 98/2014 Z.z. odstúpiť od Zmluvy alebo jej časti:
- ak Nájomca napriek upozorneniu (*v listinnej forme alebo vo forme e-mailovej správy*) opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou,

## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

- 12.5 Nájomca je oprávnený v zhode s ods. 12.1 písm. d) Zmluvy a § 6 písm. d) a § 7 ods. 5 zákona č. 98/2014 Z.z. odstúpiť od Zmluvy alebo jej časti, ak predmet nájmu nebol Nájomcovi odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zvýšil sumu (*zmenil takto výšku*) nájomného.
- 12.6 Nájomca nemá v prípade zániku Zmluvy nárok na bytové náhrady.
- 12.7 Zánik Zmluvy sa nedotýka najmä: nároku na zmluvnú pokutu a na náhradu škody, voľby práva alebo voľby zákona, riešenia sporov medzi zmluvnými stranami, povinnosti zachovávať mlčanlivosť, povinnosti poskytovať si súčinnosť, ktorá sa žiada dôvodne, doručovania, a nedotýka sa ani iných ustanovení, ktoré podľa prejavenej vôle alebo vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po zániku Zmluvy.
- 12.8 V prípade zániku nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa odseku 3.1 tejto Zmluvy, je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nespotrebovanú časť nájomného na bankový účet Nájomcu, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to bezodkladne, najneskôr však do 30 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

### Čl. XIII

#### Záverečné ustanovenia

- 13.1 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Len ak je zo zákona pre účinnosť Zmluvy nevyhnutné jej zverejnenie (v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám), Zmluva nadobúda účinnosť až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia; zmluvné strany v takom prípade súhlasia so zverejnením Zmluvy v príslušnom registri (*evidencii*). Pokiaľ však Nájomca nezaplatí Kauciu podľa Čl. V Zmluvy a nájomné za mesiac december 2023, t.j. spolu suma 1440,- EUR, slovom tisícštyristoštyridsať eur do 5 (slovom: piatich) pracovných dní odo dňa podpisu Zmluvy, záväzok Prenajímateľa poskytnúť Nájomcovi do užívania predmet nájmu podľa tejto Zmluvy zaniká.
- 13.2 Obsah Zmluvy a ňou vymedzených práv a povinností je možné zmeniť, upraviť alebo zrušiť iba písomne a to najmä vo forme dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami. Každá zmluvná strana je však oprávnená druhej zmluvnej strane kedykoľvek jednostranne oznámiť (•) v listinnej forme, alebo (•) vo forme e-mailovej komunikácie (t.j. prostredníctvom e-mailových správ s použitím e-mailových adries uvedených v tejto Zmluve, prípadne oznámených z poslednej e-mailovej adresy používanej oznamujúcou zmluvnou stranou) zmenu svojich údajov o ich bankovom spojení, alebo iné platobné údaje, adresu pre doručovanie písomností, kontaktné údaje a splnomocnené osoby (resp. osoby oprávnené konať za príslušnú zmluvnú stranu) a ďalšie skutočnosti podľa Zmluvy. V pochybnostiach druhá zmluvná strana môže požiadať oznamujúcu zmluvnú stranu o predloženie jej oznámenia v písomnej forme; v prípade predloženia oznámenia v písomnej forme však účinky spojené so skorším oznámením zostávajú zachované.
- 13.3 Zmluva spolu s prílohami je vyhotovená v 2 (slovom: dvoch) rovnopisoch, aby každá zmluvná strana obdržala po jednom jej rovnopise, pričom jej podpisom zmluvné strany potvrdzujú prevzatie Zmluvy s prílohami v dojednanom počte. Na žiadosť Nájomcu poskytne Prenajímateľ formuláre, tvoriace prílohy Zmluvy Nájomcovi aj ich odoslaním na jeho e-mailovú adresu, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 13.4 Na práva a povinnosti zmluvných strán neupravené Zmluvou sa uplatnia všeobecne záväzné právne predpisy SR (*voľba práva*) a to najmä zákon č. 98/2014 Z.z., inak Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov. Zmluva sa v rozsahu, v akom neupravuje nájomný pomer a/alebo v akom ju nemožno podriať pod určitý zmluvný typ (*druh*), považuje za inominátnu zmluvu (*uzavretú najmä podľa § 51 Občianskeho zákonníka*). Zmluvné strany sa dohodli, že ak ktorákoľvek zmluvná strana počas trvania Zmluvy alebo po jej zániku zmení svoje bydlisko / sídlo (*adresu*) mimo územia SR alebo ktorej právny nástupca bude mať bydlisko / sídlo (*adresu*) mimo územia SR, ich práva a povinnosti Zmluvou neupravené, sa riadia právnou úpravou SR.
- 13.5 Zmluvné strany určujú, že osobitné dojednania v Zmluve majú prednosť pred dispozitívnymi ustanoveniami právnych predpisov a tieto dispozitívne ustanovenia sa uplatnia len ak svojim zmyslom alebo účelom neodporujú Zmluve. Dojednania Zmluvy, ktoré sú v rozpore s kogentnými ustanoveniami právnych predpisov, od ktorých sa nemožno platne odchýliť sa v rozsahu, v akom odporujú týmto kogentným ustanoveniam neuplatnia po dobu trvania tohto rozporu.
- 13.6 Všetky spory vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo s ňou súvisiace, vrátane sporov vyplývajúcich z mimozmluvných nárokov, sú oprávnené prejednať a rozhodnúť súdy SR príslušné podľa procesných predpisov SR.
- 13.7 Zmluva sa vykladá v prospech jej platnosti. Ak niektoré z ustanovení (*jeho časť*) tejto Zmluvy je alebo bude neplatné alebo neúčinné alebo odporovateľné, resp. sa takým stane, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia Zmluvy. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom bez zbytočného odkladu dohodnú na ustanovení zodpovedajúcom pôvodne zamýšľanému účelu tejto Zmluvy, ktoré nahradí jej vadné ustanovenie (*jeho časť*).
- 13.8 Zmluvné strany záväzne vyhlasujú, že platnosti Zmluvy nič nebráni, zmluvné strany (resp. osoby za ne konajúce) sú oprávnené Zmluvu záväzne uzavrieť a majú spôsobilosť na právne úkony v plnom rozsahu, žiadna zmluvná strana alebo osoba za ňu konajúca v dobe rokovaní o uzatvorení Zmluvy ani v dobe jej uzatvorenia netrpela duševnou poruchou, ktorá by ju robila neschopnou Zmluvu platne uzavrieť.



## Zmluva č. 4551137001 o krátkodobom nájme bytu

- 13.9 Každá zmluvná strana sama za seba vyhlasuje, že oprávnenie druhej zmluvnej strany alebo osôb za ňu konajúcich platne a záväzne uzavrieť Zmluvu jej bolo riadne a včas preukázané.
- 13.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že záväzne uzatvárajú Zmluvu a budú sa ňou riadiť aj v prípade, že niektoré z jej ustanovení alebo dojednaní je, bude alebo sa stane pre niektorú zo zmluvných strán nevýhodným.
- 13.11 Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, potvrdzujú jej správnosť a úplnosť, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcim porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť Zmluvu prejavili slobodne a vážne, bez nátlaku, Zmluvu neuzatvárajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluva bola dojednaná individuálne (po predchádzajúcom rokovaní zmluvných strán a s dostatočným časovým odstupom medzi oboznámením sa s jej obsahom a jej uzatvorením, pričom možnosť zasiahnuť do obsahu návrhu Zmluvy alebo poradiť sa o tomto obsahu s inou odborne spôsobilou osobou nebola žiadnej zmluvnej strane obmedzená) a na znak súhlasu zmluvné strany Zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 13.12 Prílohami Zmluvy sú:
- a) Príloha č. 1 – Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2023-11/2024
  - b) Príloha č. 2 – Špecifikácia platieb - daňový doklad 12/2024-11/2025
  - c) Príloha č.3 – Karta účastníka prioritnej osi 3 zamestnanosť / prioritnej osi 6 technická vybavenosť v obciach s prítomnosťou marginalizovaných rómskych komunít (formulár) spolu so samostatnou Prílohou č.1
  - d) Príloha č. 4 – Vzor čestného prehlásenia účastníka projektu realizovaného Prenajímateľom (formulár),
  - e) Príloha č. 5 – Zmluva o spracúvaní osobných údajov podľa čl. 28 GDPR
  - f) Príloha č. 6 – Žiadosť o udelenie súhlasu s uzatvorením zmluvy o krátkodobom podnájme bytu s podnájomcom (formulár)

### Čl. XIV Podpisy zmluvných strán

#### 14.1 Prenajímateľ :

V Bratislave

Dňa:

#### 14.2 Nájomca:

V Bratislave

Dňa:

---

**Dostupný Domov j.s.a.**

Ing. Roman Boda, člen predstavenstva

---

**Bratislavská organizácia bývania, n.o**

Mgr. Zuzana Trubíniová, riaditeľka

