

## Nájomná zmluva č.15/2023 na krátkodobý nájom bytu

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

---

### Prenajímateľ:

Meno a priezvisko:

Bydlisko:

Číslo účtu IBAN :

IČO :

DIČ :

**Mgr. Zlata Halahijová**

Základná škola Turnianska 10

85107 Bratislava

SK565600 0000 0094 0092 8001

31771424

2020994393

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**a**

### Nájomca:

Meno a priezvisko:

Bydlisko:

Dátum narodenia:

Číslo účtu (IBAN):

**Č.OP**

(ďalej len „**Nájomca**“)

Mgr. Simona Hurčalová

Svätoplukova 2726/21

058 01 Poprad

24.06.1979

SK5175000000004025315410

HY833737

sa dohodli na uzatvorenie tejto nájomnej zmluvy (ďalej len „**Zmluva**“):

## Článok I

### Predmet nájmu

Predmetom tejto Zmluvy je nájom:

1 izby a príslušenstva trojizbového izbového bytu Turnianska 10 ktorý sa nachádza na 4 poschodí v objekte prístavby školy , súpisné číslo 3197 na ulici Turnianska 10 v Bratislave (ďalej len „**byt**“). Budova je postavená na pozemku s parcelným číslom 2517/1. Predmetná nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 4550 pre katastrálne územie Petržalka vedenom Okresným úradom Bratislava.

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

## Článok II

### Opis bytu

1. Nájomná časť bytu pozostáva z 1 obytnej miestnosti o výmere 11,00 m<sup>2</sup> a z podielu sociálneho príslušenstva o výmere 2,68 m<sup>2</sup>. K bytu neprislúcha balkón, ani terasa.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu 13,68 m<sup>2</sup>.

3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to vybavenie kuchyne s kuchynskou linkou a spotrebičmi – varnou doskou so sporákom, chladničkou, varnou kanvicou a nábytkom v miestnosti.

### **Článok III**

#### **Doba nájmu**

Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ dáva do užívania nájomcovi Predmet nájmu v celom rozsahu na dobu určitú, a to na obdobie 12 mesiacov od 15.1.2024 do 14.1.2025.

### **Článok IV**

#### **Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu**

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne vo výške za obytnú miestnosť s výmerou 11,0m<sup>2</sup> je platba **148 €** ročne € ( á 13,464 € za m<sup>2</sup> mesačne, ), sociálne priestory s výmerou 3,79 m<sup>2</sup> je platba **23,83 €** ročne ( á 6,288 € za m<sup>2</sup> m ). Za používanie vybavenia ( kuchynská linka, sporák, chladnička, kanvica, vybavenie nábytkom ) **51,22 €** ročne ( á 5,12 mesačne ) Spolu **223,05 €** ročne a celkový nájom slovom dvestodvadsaťtri € , 5 centov.
2. Nájomca je povinný uhrádzať prenajímateľovi okrem nájomného aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva predstavujú najmä poplatky za odber studenej a teplej vody, poplatky za spotrebu plynu, poplatky za spotrebu elektrickej energie a poplatky za vykurovanie bytu (ďalej len „úhrady“).
3. Výška paušálnych úhrad náklady za energie a služby je zmluvnými stranami dohodnutá v sume 48 € mesačne, slovom štyridsaťosem € mesačne.
4. Spolu platba za užívanie priestorov je mesačne 66 € šesťdesiatšesť € a 58 centov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční za každé obdobie trvania nájmu vyúčtovanie úhrad podľa skutočnej spotreby jednotlivých médií v byte počas trvania nájmu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte prevyšovať výšku zaplatených paušálnych úhrad za rovnaké obdobie, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi doplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. V prípade, ak bude súčet poplatkov za skutočnú spotrebu jednotlivých médií v byte nižší ako zaplatené paušálne úhrady za rovnaké obdobie, prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi preplatok, ktorý sa rovná tomuto rozdielu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie vždy po tom, ako dostane od správcu bytového dom a príslušných dodávateľov informáciu o spotrebe jednotlivých médií za predmetné obdobie.

6. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 5. sa aplikuje primerane.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné a úhrady na účet školy uvedený v záhlaví zmluvy pod variabilným symbolom 152023 Nájomné a úhrady sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňa v mesiaci.
8. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného. Výšku paušálnych úhrad prenajímateľ môže meniť v závislosti od zmeny cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu, a to v rovnakom pomere, v akom dôjde k zmene cien dodávaných služieb. Zmena výšky paušálnych úhrad je účinná odo dňa doručenia informácie o zmene výšky nájomcovi.

## **Článok V**

### **Evidenčný list**

1. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Evidenčný list pre výpočet úhrady za užívanie bytu.

## **Článok VI**

### **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 VII**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy 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 predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu udržiavať poriadok a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania.
6. 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.
7. 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.
8. Nájomca je povinný dodržať bezpečnosť pri vstupe do objektu prístavby a zabezpečiť zamykanie objektu pri vstupe do prístavby objektu ZŠ Turnianska 10..
9. Žiadateľ je povinný podpísať notársku zápisnicu, v ktorej sa zaväzuje riadne odovzdať prenajímaný priestor bytu v stave spôsobilom na riadne užívanie. Žiadateľ je povinný zaplatiť v hodnote jedného mesačného nájomného predpisu zábezpeku na účet MČ Ba Petržalka.

## **Článok VIII**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však 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 zmenšenie jej následkov.
2. 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.

3. Prenajíateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

## **Článok IX Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:
  - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
  - b. písomnou dohodou medzi prenajíateľom 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. Prenajíateľ 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 prenajíateľa 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 prenajíateľa nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky,
  - d. nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
  - e. prenajíateľ potrebuje byt pre seba, svojho 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. alebo 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 oprávnený od Zmluvy odstúpiť. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

## **Článok X**

### **Vypratanie Predmetu nájmu**

1. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný 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 hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu.
3. V prípade nevypratania bytu v stanovenej lehote bude v spolupráci s príslušnými inštitúciami vykonané exekučné konanie.

## **Článok XI**

### **Záverečné ustanovenie**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany si doručujú písomnosti podľa tejto Zmluvy osobne, doporučenou poštou alebo e-mailom, vždy na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať každú zmenu adresy pre doručovanie.

3. 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.
4. Zmena tejto Zmluvy je možná len formou písomných dodatkov. Zmluva je overená notárskou zápisnicou.
5. Zmluva je overená notárskou zápisnicou.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
7. 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 ....., dňa .....

.....  
prenajímateľ

.....  
nájomca

Príloha č. 1:  
Protokol o odovzdaní a prevzatí bytu (Preberací protokol)