**NÁJOMNÁ ZMLUVA na krátkodobý nájom bytu**

**č. 2018/.....**

uzavretá v zmysle § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov

*(ďalej len „****Zmluva****“)*

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **.........................., rod. .............................**

dátum narodenia:    ........................

trvale bytom: ..........................................................

štátna príslušnosť: ............................

bankové spojenie: ..........................., a.s.

IBAN: SK..............................................................

kontakt, e-mail: ..................................., ..........................................

*(ďalej len „****Prenajímateľ****“)*

**a**

Nájomca: **.........................., rod. .............................**

dátum narodenia:    ........................

trvale bytom: ..........................................................

štátna príslušnosť: ............................

kontakt, e-mail: ..................................., ..........................................

*(spolu ďalej len „****Nájomca****“)*

*(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len „****zmluvné strany****“)*

v nasledujúcom znení:

**PREAMBULA**

Prenajímateľ vyhlasuje, že je **výlučným vlastníkom** nehnuteľností, ktoré sú zapísané na **Liste vlastníctva č. ..........**, **katastrálne územie .........................**, obec ....................., okres ..............., vedených Okresným úradom .............. - katastrálnym odborom ako:

**BYT** číslo **....** nachádzajúci sa na **.....p.** bytového domu so súpisným číslom **.....,** vchod **........**, v .......... *(ďalej len* „***byt****“)*, postavenom na pozemku parcely registra „C“ parcelné číslo **...........** *(ďalej aj „****bytový dom****“)*, spoluvlastnícky podiel **1 / 1,** a k nemu:

* podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu prislúchajúci k bytu vo veľkosti **....................**;
  + - spoluvlastnícky podiel k pozemku, na ktorom sa nachádza bytový dom, prislúchajúci k bytu vo veľkosti **...................**
* pozemok parcely registra „C“ parc. č. .........., druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere .......... m2

a ako výlučný vlastník je oprávnený tieto prenajať *(spolu ďalej len „****predmet nájmu****“)*, pričom si je plne vedomý dôsledkov a zodpovedný za škodu, ktorú spôsobí Nájomcom, keby sa toto vyhlásenie ukázalo ako nepravdivé. Aktuálny list vlastníctva na informatívne účely tvorí Prílohu A, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, a je k tejto Zmluve priložená v okamihu jej podpisu.

**Článok I.**

**Predmet Zmluvy**

1. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva Nájomcovi do dočasného odplatného užívania celý predmet nájmu na účely bývania Nájomcovi a ich maloletého dieťaťa. Nájomca má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že akékoľvek zmeny v počte osôb, ktoré budú oprávnené užívať byt spolu s Nájomcom, musia byť vopred písomne odsúhlasené Prenajímateľom.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Nájomcova vyhlasuje, že mu je známy skutočný stav predmetu nájmu, a to z obhliadky bytu vykonanej dňa .......................... spolu s realitným maklérom .........................., a tento stav akceptujú.
5. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že podpísaním tejto Zmluvy im nevzniká nárok na trvalý pobyt v predmete nájmu.

**Článok II.**

**Predmet nájmu a jeho príslušenstvo**

1. Predmet nájmu – byt v bytovom dome pozostáva z .... obytných miestností a príslušenstva, ktorými sa rozumie: predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, balkón, pivnica.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva (bez plochy balkónu), je ........... m².
3. Prenajímateľ prenajíma byt v zariadenom stave. Zoznam vecí, ktoré prenecháva Prenajímateľ na užívanie Nájomcovi spolu s bytom tvorí Prílohu B, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, a je k tejto Zmluve priložená v okamihu jej podpisu.

**Článok III.**

**Nájomné a spôsob úhrady nájomného**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom v sume **........,- € (slovom: ................ EUR) za mesiac**, bez nákladov spojených s užívaním bytu, ktorého úhrada bude uskutočňovaná Nájomcom v hotovosti k rukám Prenajímateľa oproti príjmovému dokladu alebo bezhotovostným prevodom / hotovostným vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do dvadsiateho piateho (25.) dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platí nájomné *(ďalej len „****nájomné****“).*
2. Zmluvné strany sa dohodli na zálohových platbách na náklady za služby spojené s užívaním bytu napr. za studenú a teplú vodu, elektrickú energiu, plyn, kúrenie a odvoz odpadu atď. spolu v sume **..........,- € (slovom: ................. EUR) za mesiac**, ktorých úhrada bude uskutočňovaná Nájomcom, vždy spolu s nájomným, v hotovosti k rukám Prenajímateľa oproti príjmovému dokladu alebo bezhotovostným prevodom / hotovostným vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do dvadsiateho piateho (25.) dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa platia tieto zálohové platby *(ďalej len „****platby za služby spojené s užívaním bytu****“).*
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prvá platba nájomného spolu so zálohovými platbami na náklady za služby spojené s užívaním bytu spolu v sume **........,- € (slovom: .............EUR) za obdobie od ...................... do ................** bude uskutočnená Nájomcom bezhotovostným prevodom / hotovostným vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, v deň podpisu Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli na depozite vo výške jedného nájomného spolu so zálohovými platbami na náklady za služby spojené s užívaním bytu, t.j. **..........,- € (slovom: ................ EUR)**, ktorý bude uhradený Nájomcom bezhotovostným prevodom / hotovostným vkladom na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví Zmluvy, v deň podpisu Zmluvy *(ďalej len „****Depozit****“).* Zo zloženého Depozitu sa po skončení nájomného uhradia prípadné škody na predmete nájmu spôsobené Nájomcom v súvislosti s užívaním bytu. Nájomca udeľuje podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Depozitu s nárokom Prenajímateľa na uhradenie vzniknutej škody. V prípade, ak Nájomcova spôsobi škodu v sume vyššej ako je suma zloženého Depozitu, sú tento rozdiel povinní doplatiť Prenajímateľovi. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že je Prenajímateľ oprávnený zadržať zložený Depozit až do dňa najbližšieho ročného vyúčtovania služieb od dodávateľov. V prípade, ak bude výsledkom  tohto vyúčtovania nedoplatok za skutočne spotrebované služby spojené s užívaním bytu, je Prenajímateľ oprávnený tento uhradiť zo zloženého Depozitu. Ak bude nedoplatok v sume vyššej ako je suma zloženého Depozitu, je Nájomcova povinní tento rozdiel doplatiť Prenajímateľovi. Pokiaľ nedôjde ku žiadnym škodám na predmete nájmu nad rámec bežného opotrebenia a výsledkom ročného vyúčtovania služieb od dodávateľov nebude nedoplatok, bude Depozit v plnej výške vrátený Nájomcovi, a to do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania služieb po skončení nájmu, to neplatí v prípade Čl.III. ods.5. Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca ukončí platnosť tejto Zmluvy predčasne, t.j. pred uplynutím doby nájmu v zmysle Čl.IV. ods.1. Zmluvy, bez zavinenia Prenajímateľa, prepadne zložený Depozit v prospech Prenajímateľa ako zmluvná pokuta. Nájomca udeľuje podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Depozitu s nárokom Prenajímateľa na uhradenie zmluvnej pokuty. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa na úhradu prípadnej škody na predmete nájmu spôsobenej Nájomcom a/alebo úhradu nedoplatku z ročného vyúčtovania služieb od dodávateľov.
6. V prípade, ak Nájomca nesplní riadne a včas svoje záväzky vzniknuté na základe tejto Zmluvy alebo ich splnia iba čiastočne a tým sa dostanú do omeškania, je Prenajímateľ oprávnený uspokojiť svoju pohľadávku a/alebo pohľadávku tretej strany zo zloženého Depozitu vrátane príslušenstva, a to do výšky nesplneného záväzku Nájomcu, tzn. pôjde najmä o úhradu nájomného, platieb za služby spojené s užívaním bytu a ich nedoplatkov. Použitie Depozitu príp. jeho časti ako aj termín, ku ktorému došlo k takémuto použitiu Depozitu (jeho časti), oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne. Nájomca udeľuje podpisom tejto Zmluvy Prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Nájomcu na vrátenie Depozitu s nárokom Prenajímateľa na uhradenie dlžného nájomného, dlžných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a ich nedoplatkov.
7. V prípade, ak Depozit alebo jeho časť bude použitý Prenajímateľom v zmysle predchádzajúceho odseku Zmluvy, zaväzuje sa Nájomca spoločne a nerozdielne doplniť zložený Depozit tak, aby sa celá suma Depozitu po doplnení rovnala sume v zmysle Čl.III. ods.4. Zmluvy, a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do siedmych (7) kalendárnych dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o použití Depozitu alebo jeho časti. V prípade, ak Nájomca nedoplní Depozit v zmysle Čl.III ods.4. Zmluvy, v súlade s predchádzajúcou vetou tohto odseku Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený Zmluvu vypovedať.
8. Vyrovnanie nedoplatkov a preplatkov za skutočne spotrebované služby spojené s užívaním bytu vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovania od dodávateľov vyššie uvedených služieb, a to do desiatich (10) kalendárnych dní od predloženia vyúčtovania Nájomcovi Prenajímateľom. Prenajímateľ je povinný predložiť Nájomcovi originály doručených faktúr s rozpisom jednotlivých položiek, resp. ročné vyúčtovanie služieb. V prípade potreby vyrovnania nedoplatkov alebo preplatkov medzi obdobím vyúčtovania dodávateľmi sa bude vychádzať z reálnej spotreby určenej jednotlivými meračmi energií.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje nezvýšiť dohodnutú výšku nájomného počas doby trvania Zmluvy, v zmysle Čl.III. ods.1. Zmluvy; uvedené neplatí pre zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu v zmysle Čl.III. ods.2. Zmluvy. V prípade, ak Prenajímateľ v priebehu doby nájmu zistí, že spotreba za služby spojené s užívaním bytu je vyššia ako sú dohodnuté zálohové platby, je Prenajímateľ oprávnený písomným oznámením doručeným Nájomcovi zvýšiť zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu. Pokiaľ po uplynutí doby nájmu dôjde k vzájomnej dohode zmluvných strán o predlžení platnosti tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného vzhľadom na infláciu, ktorú oficiálne zverejní Štatistický úrad SR.
10. V prípade, že Nájomca neuhradí dohodnuté nájomné spolu s nákladmi za služby spojenými s užívaním bytu riadne a včas, je povinný uhradiť Prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške 0,05% (päť stotín percenta) z dlžnej sumy za každý celý deň omeškania s úhradou; pričom za úhradu sa považuje deň pripísania finančných prostriedkov na bankový účet Prenajímateľa.
11. V prípade, ak Nájomca bude požadovať zriadiť telefónnu linku a/alebo  internet a/alebo TV, môže tak urobiť na vlastné náklady a len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, pričom poplatky za telefónne účty a/alebo internet a/alebo  TV sa zaväzujú uhrádzať priamo dodávateľom týchto služieb na základe vystavených faktúr v lehote ich splatnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude bezdôvodne odopierať takýto súhlas Nájomcovi.

**Článok IV.**

**Doba trvania Zmluvy**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od** **.................. do ..................** *(ďalej len „****doba nájmu****“).*
2. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa môžu zmluvné strany písomne dohodnúť na jej predĺžení, a to najviac na dobu dvoch rokov. Dobu nájmu je možné spôsobom uvedeným v predchádzajúcej vete tohto odseku Zmluvy predĺžiť maximálne dvakrát. Za týmto účelom je Nájomca povinný písomne informovať Prenajímateľa najneskôr tri (3) mesiace pre uplynutím doby nájmu, že majú záujem o predĺženie doby nájmu.
3. Zmluva zaniká:
4. uplynutím dohodnutej doby nájmu;
5. písomnou dohodou oboch zmluvných strán;
6. písomnou výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcov;
7. písomným odstúpením od Zmluvy jednou zo zmluvných strán;
8. zánikom predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájom bytu, ak:
10. Nájomca alebo ten, kto sa v byte nachádza so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia bytového domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
11. Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné a/alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu,
12. Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nedoplnil Depozit do pôvodnej výšky,
13. Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
14. Nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
15. Nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy.
16. Nájomca je oprávnený vypovedať nájom bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb nachádzajúcich sa v byte so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím.
17. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená. Výpovedná lehota je jeden (1) mesiac; v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa ods.4. písm.a) alebo písm.b) tohto článku Zmluvy alebo [ods.5. písm.a)](aspi://module='ASPI'&link='98/2014%20Z.z.%25237'&ucin-k-dni='30.12.9999') tohto článku Zmluvy je výpovedná lehota pätnásť (15) kalendárnych dní.
18. Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť Zmluvu výpoveďou, je Prenajímateľ od tejto Zmluvy oprávnený odstúpiť.
19. Nájomca je oprávnený od Zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Prenajímateľ v rozpore so zákonom alebo s ustanoveniami tejto Zmluvy jednostranne zmenil výšku nájomného a/alebo úhrad na zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a jeho príslušenstva.
20. Odstúpenie od Zmluvy musí byť vyhotovené v písomnej podobe a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od Zmluvy táto Zmluva zaniká (ex nunc).
21. Zmluvné strany sa dohodli, že po uzatvorení dohody o ukončení platnosti tejto Zmluvy, doručením výpovede alebo po odstúpení od Zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán, umožní Nájomca vykonať Prenajímateľovi prehliadky predmetu nájmu s potencionálnym nájomcom. Obhliadka sa uskutoční po predchádzajúcom telefonickom alebo emailovom oznámení termínu Prenajímateľa Nájomcovi. Nájomca je povinný strpieť túto obhliadku a zaväzuje sa k plnej súčinnosti.

**Článok V.**

**Doručovanie**

1. Oznámenia alebo iné dokumenty zaslané na adresu druhej zmluvnej strany, uvedenú v záhlaví Zmluvy, na adresu predmetu nájmu, alebo na akúkoľvek inú adresu vopred písomne oznámenú druhej zmluvnej strane, prostredníctvom kuriérskej služby, slovenskou poštou alebo doručené osobne sa považujú za doručené momentom ich prevzatia. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie najmenej 18-dňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou, vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
2. Zmluvné strany uviedli v záhlaví tejto Zmluvy svoje kontaktné telefónne čísla a e-maily najmä na komunikáciu potrebnú medzi sebou, a vyhlasujú, že uvedené telefónne čísla a e-maily sú a budú funkčné po celú dobu trvania platnosti tejto Zmluvy. Akúkoľvek zmenu týchto údajov sa zmluvné strany zaväzujú bezodkladne najneskôr však do piatich (5) kalendárnych dní od vzniknutej zmeny písomne oznámiť druhej zmluvnej strane. V prípade vzniku škody nesplnením si dohodnutej povinnosti, sa porušiteľ tejto povinnosti zaväzuje vzniknutú škodu druhej zmluvne strane uhradiť v plnej výške.

**Článok VI.**

**Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční pri začatí aj pri skončení nájmu, a to na základe preberacieho a odovzdávacieho protokolu podpísaného obidvoma zmluvnými stranami. Tento protokol, ktorý tvorí Prílohu B, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy, a je k tejto Zmluve priložená v okamihu jej podpisu, obsahuje aktuálny stav bytu, zoznam vecí prenechaných do užívania spolu s bytom, počet kľúčov od predmetu nájmu a opis stavu meračov energií. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že nie je oprávnený vymeniť vložku v zámku dverí bytu, ani zámok ako taký, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
2. Ku dňu skončenia Zmluvy je Nájomca povinný byt na vlastné náklady vypratať a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave, v akom ho prebral pri začatí nájmu s prihliadnutím na bežné opotrebenie zodpovedajúce dobe užívania predmetu nájmu, a to čistý, s umytými oknami, dverami, dlážkami a sporákom, vyprázdnenou a čistou kuchynskou linkou, chladničkou a mrazničkou. V opačnom prípade je Nájomca povinní uhradiť Prenajímateľovi všetky náklady spojené s navrátením bytu do pôvodného stavu. Nájomca odovzdá Prenajímateľovi všetky kľúče od predmetu nájmu, ktoré od neho obdržali pri začatí nájmu spolu so všetkými prípadnými kópiami, ktoré si vyhotovil počas doby platnosti Zmluvy.
3. Ak Nájomca byt nevyprace alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desať (10) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote päť (5) kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný vzťah skončil odstúpením od Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený, na účely zabezpečenia pohľadávok v zmysle Čl.III. ods.6. tejto Zmluvy, zadržať hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v byte. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť Depozitu nepostačuje na uspokojenie pohľadávok v zmysle Čl.III. ods.6. tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že za každý celý deň omeškania s vyprataním a odovzdaním bytu Prenajímateľovi je Nájomca aj bez písomnej výzvy povinní zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50,- Eur/deň až do dňa vypratania a odovzdania bytu Prenajímateľovi. Nájomca s výškou zmluvnej pokuty súhlasí a považuje ju za primeranú.
5. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyslovuje svoj bezvýhradný súhlas s tým, že ak po skončení nájmu byt nevyprace ani do tridsať (30) kalendárnych dní, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady a nebezpečenstvo Nájomcu (uskladniť hnuteľné veci Nájomcu na inom mieste). Pri výkone tohto práva je Prenajímateľ povinný postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby nebola Nájomcovi spôsobená škoda na jeho hnuteľných veciach.
6. Nájomca je povinný hradiť nájomné spolu so zálohovými platbami na náklady za služby spojené s užívaním bytu až do dňa vypratania a odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
7. Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi predmet nájmu k užívaniu najneskôr dňa **...........................** .

**Článok VII.**

**Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa:
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a je povinný udržiavať ho v takomto stave počas celej doby platnosti tejto Zmluvy, a to aj v prípade poškodenia nespôsobeného bežným a riadnym užívaním;
3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon ich práv spojených s užívaním predmetu nájmu;
4. Prenajímateľ má právo vstupovať do predmetu nájmu počas celej doby platnosti tejto Zmluvy len so súhlasom Nájomcu a v jeho sprievode, a to maximálne jedenkrát (1x) za dva (2) mesiace, najmä z dôvodu kontroly zariadenia a príslušenstva bytu, a skontrolovania spôsobu užívania bytu. Za týmto účelom si je Prenajímateľ povinný s Nájomcom najneskôr štyridsaťosem (48) hodín vopred dohodnúť termín prehliadky bytu. V prípade, ak Nájomca nebude dvakrát (2x) po sebe akceptovať Prenajímateľom navrhnutý termín vstupu do predmetu nájmu alebo sa nedostavia na dohodnutú prehliadku, má Prenajímateľ právo vstúpiť do bytu aj bez súhlasu a za neprítomnosti Nájomcu;
5. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu počas doby platnosti tejto Zmluvy len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Nájomca nie je oprávnený tento súhlas bez závažných dôvodov odopierať;
6. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu po tom, ako mu Nájomca oznámi potrebu vykonania opráv na predmete nájmu, v zmysle tohto Čl. ods.2. písm.g) Zmluvy, odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon práv Nájomcu ohrozený. Ak Prenajímateľ nesplní túto povinnosť, má Nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa tieto závady v nevyhnutnej miere sami odstrániť a požadovať od Prenajímateľa náhradu účelne a preukázateľne vynaložených nákladov;
7. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť poistenie nehnuteľnosti;
8. Prenajímateľ je povinný na svoje náklady vykonávať aj drobné opravy a bežnú údržbu bytu, a to nad rámec dohodnutý zmluvnými stranami v tomto Čl. ods.2. písm.c) Zmluvy;
9. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení Nájomcu vykonať drobné opravy a bežnú údržbu bytu za Nájomcu v prípade, ak sa Nájomca nepostará o včasné vykonanie bežnej údržby a drobných opráv v zmysle tohto Čl. ods.2. písm.c) Zmluvy, a to na náklady Nájomcu;
10. Prenajímateľ má právo vstúpiť do bytu aj bez prítomnosti Nájomcu len v prípade havarijného stavu, živelnej pohromy alebo bezprostredne hroziacej škody, ak vec neznesie odklad a čakanie na príchod Nájomcu môže viesť k vzniku nezvrátiteľných negatívnych následkov, v takomto prípade je však Prenajímateľ povinný o vstupe do bytu upovedomiť Nájomcu a vyhotoviť o tom písomný záznam. Prenajímateľ je oprávnený použiť na takýto vstup vlastné kľúče od predmetu nájmu, ktoré má k dispozícii počas celej doby platnosti tejto Zmluvy.
11. Práva a povinnosti Nájomcu:
12. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, jeho zariadenie, spoločné priestory a zariadenie bytového domu, v ktorom sa tento byt nachádza riadne a obvyklým spôsobom, spolu so službami spojenými s užívaním bytu, a sú povinní starať sa, aby na byte nevznikla žiadna škoda;
13. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na svoje ubytovanie;
14. Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady na bežnú údržbu a na drobné opravy predmetu nájmu a na zariadení a príslušenstve bytu. Drobnými opravami sa rozumie najmä výmena drobných súčiastok, oprava osvetľovacích telies, a pod., to všetko do výšky max. 50,- € (slovom: päťdesiat eur) za každý jeden prípad;
15. Nájomca je v celom rozsahu zodpovedný za škodu vzniknutú na predmete nájmu, zariadeniach a príslušenstve, ktoré spôsobil sám alebo tretie osoby, ktoré sa zdržiavajú v predmete nájmu v súlade s pokynmi Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky takéto škody odstráni Nájomca na vlastné náklady;
16. Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného do doby, kým Prenajímateľ aj napriek upozorneniu Nájomcu neodstráni závady na predmete nájmu, ktoré podstatne alebo na dlhší čas zhoršujú jeho užívanie Nájomcom. Toto právo si Nájomca musí uplatniť bez zbytočného odkladu, zanikne ak sa neuplatnilo do šiestich (6) mesiacov od odstránenia závad;
17. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok;
18. Nájomca je oprávnený zabezpečiť si poistenie bytu – poistenie zodpovednosti za škodu na vlastné náklady;
19. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv na byte, ktoré má vykonať Prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, ak tieto opravy vykoná Nájomca bez predchádzajúceho písomného oznámenia potreby opravy Prenajímateľovi, nemajú nárok na náhradu vynaložených nákladov. Nájomca si musí uplatniť u Prenajímateľa právo na náhradu nákladov vynaložených v zmysle tohto Čl. ods.1. písm.e) Zmluvy bez zbytočného odkladu; zanikne ak sa neuplatnilo do šiestich (6) mesiacov od odstránenia závad;
20. Nájomca nie je oprávnený vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa akékoľvek stavebné úpravy, vŕtanie do stien bytu, žiadne zásahy do plynovej, elektrickej, vodovodnej ani tepelnej inštalácie, ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu, a to ani na vlastné náklady. V prípade udelenia súhlasu má Nájomca právo vykonať zmeny vždy na svoje náklady, pričom berú na vedomie a súhlasia, že aj ak by sa vykonanými zásahmi predmet nájmu zhodnotil, nemajú pri skončení nájmu nárok na protihodnotu toho, o čo sa predmet nájmu zhodnotili a vlastníkom týchto zmien sa stane Prenajímateľ;
21. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi jedenkrát (1x) za dva (2) mesiace prehliadku bytu za účelom zistenia jeho stavu a skontrolovania, či je užívaný dohodnutým spôsobom, a to v termíne, na ktorom sa zmluvné strany dohodnú, v zmysle tohto Čl. ods.1. písm.c) Zmluvy;
22. Po skončení platnosti tejto Zmluvy nemá Nájomca nárok na náhradný byt ani na náhradné ubytovanie;
23. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo vnútorných priestoroch bytu;
24. Nájomca nesmie v byte chovať akékoľvek zvieratá.

**Článok VIII.**

**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 oboznámili.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych vád predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť.
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 v znení neskorších predpisov.
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.
5. Prenajímateľ poistil predmet nájmu v poisťovni .................. a.s.
6. Nájomca si je vedomý, že Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku Nájomcu, ibaže by boli zapríčinené porušením povinností Prenajímateľa.

**Článok IX.**

**Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zaplatenia prvého nájomného a Depozitu v zmysle Čl.III. ods.3. a 4. Zmluvy, a odovzdaním predmetu nájmu Nájomcovi v zmysle Čl.VI. ods.7. Zmluvy.
2. Vzťahy výslovne neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona o krátkodobom nájme bytu, Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými očíslovanými dodatkami, odsúhlasenými obidvoma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou sa budú riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou zmluvných strán. Ak nedôjde do desiatich (10) kalendárnych dní od vzniku sporu k dohode, zmluvné strany sa zaväzujú, že budú s konečnou platnosťou vyriešené všeobecnými súdmi Slovenskej republiky.

1. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení Zmluvy stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Neplatné ustanovenie sa nahradí ustanovením zákona, ktoré je svojím obsahom a účelom najbližšie obsahu Zmluvy a najlepšie vystihuje zámer oboch zmluvných strán.
2. Záväzky zmluvných strán prekračujúce dobu platnosti tejto Zmluvy zostávajú v platnosti aj po jej zániku.
3. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:

Príloha A: kópia aktuálnych Listov vlastníctva k predmetu nájmu

Príloha B: Odovzdávací a preberací protokol

Všetky prílohy sú k tejto Zmluve priložené v okamihu jej podpisu zmluvnými stranami.

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) origináloch zhodného obsahu, z ktorých každá zmluvná strana obdrží po jednom (1) vyhotovení.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne oprávnené na takýto právny úkon a ich právna spôsobilosť na uskutočnenie tohto právneho úkonu nie je ničím obmedzená.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že nepoznajú žiadnu prekážku v ustanoveniach tejto Zmluvy, ktorá by mohla spôsobiť jej neplatnosť. Ďalej vyhlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním poriadne prečítali, že porozumeli jej obsahu, a že vyjadruje ich pravú a skutočnú vôľu, že ju nepodpisujú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Bratislave, dňa ..............

Za Prenajímateľa: Za Nájomcu:

................................................... ...................................................

**... ...**