**Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu**

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

**Prenajímateľ:**

Meno a priezvisko: ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Číslo účtu (IBAN): ........................................................................

E-mail: ........................................................................

(ďalej len **„Prenajímateľ“**)

**a**

**Nájomca:**

Meno a priezvisko: ........................................................................

Bydlisko: ........................................................................

Dátum narodenia: ........................................................................

Číslo účtu (IBAN): ........................................................................

E-mail: ........................................................................

(ďalej len **„Nájomca“**)

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

**Článok I**

**Predmet nájmu**

Predmetom tejto Zmluvy je nájom:

....... *(1/2/3)–*izbového bytu číslo ........................., ktorý sa nachádza na ......................... *(napr. piatom nadzemnom podlaží)* v bytovom dome, súpisné číslo ........................., na ulici ......................... v ......................... *(obec, mesto)* (ďalej len „**byt**“). Bytový dom je postavený na pozemku s parcelné číslo .........................., parcela registra ... *(C/E),* druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na liste vlastníctva č. ......................... pre katastrálne územie ........................., vedenom Okresným úradom ........................., katastrálny odbor

(ďalej len „**Predmet nájmu**“).

*Poznámka: ak vám nie sú známe potrebné informácie o predmetnej nehnuteľnosti, môžete ich zistiť na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore, na portáli https://kataster.skgeodesy.sk/eskn-portal/ alebo na portáli https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster*

**Článok II**

**Opis bytu**

1. Byt pozostáva z ......... *(uviesť počet obytných miestností v byte; za obytnú miestnosť sa považuje najmä obývacia izba, spálňa a ostatné obdobné izby)* obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je ......................... *(uviesť príslušenstvo bytu, napr. kuchyňa, hala, chodba, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a pod.)*. K bytu prislúcha aj (*balkón/loggia/terasa*) o výmere...... m2.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu (bez plochy *balkónu/loggie/terasy*) je ......... m2.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to ......................... *(uviesť vybavenie bytu,* *napr. kuchynská linka, plynový sporák, vstavané skrine, rohová sedačka, stoličky 4 ks, stôl, nočný stolík, manželská posteľ a pod.)*.

**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...... *(6 mesiacov, 1 roka, 2 rokov a pod.)* od ............................... do ....................................... *(doba nájmu môže byť dohodnutá maximálne na 2 roky, po uplynutí dohodnutej doby môže byť nájom predĺžený na ďalšie dva roky, a to maximálne dva krát. To znamená, že celková doba nájmu vrátane jeho dvoch predĺžení môže byť maximálne 6 rokov).*

**Článok IV**

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

1. Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške .........................,– € mesačne, slovom......................... .
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 je zmluvnými stranami dohodnutá v sume .........................,– € mesačne, slovom ......................... .
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ uskutoční za každý rok trvania nájmu ročné 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.
5. V prípade skončenia nájmu uskutoční prenajímateľ vyúčtovanie úhrad ku dňu skončenia nájmu. Ustanovenie bodu 4. sa aplikuje primerane.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi uhrádzať nájomné a úhrady ......................... (*v hotovosti / bezhotovostne*, *prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy)*. Nájomné a úhrady sú splatné mesačne vopred, najneskôr k 15. dňu mesiaca predchádzajúceho mesiacu, za ktorý sa úhrada uskutočňuje.
7. 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**

**Peňažná zábezpeka**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca pri prebratí Predmetu nájmu do užívania zloží do rúk prenajímateľa v hotovosti peňažnú zábezpeku vo výške .........................,– €, slovom......................... *(výška zábezpeky nesmie prekročiť trojnásobok mesačného nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu)* (ďalej len „**zábezpeka**“).
2. Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo na zabezpečenie iných pohľadávok prenajímateľa súvisiacich s užívaním bytu nájomcom.
3. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s bodom 2 tohto článku Zmluvy.
4. Po skončení nájmu je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom všetky nároky súvisiace s nájomným pomerom.

**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 vád Predmetu nájmu, na ktoré by mal nájomcu pred uzatvorením tejto Zmluvy upozorniť, s výnimkou vád 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.

**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. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.

**Článok IX**

**Skončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:
   1. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
   2. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
   3. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto Zmluve,
   4. 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,
   5. zánikom Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom pred uplynutím dohodnutej doby z nasledovných dôvodov:
   1. nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
   2. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za čas dlhší ako dva mesiace,
   3. nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky,
   4. nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
   5. prenajímateľ potrebuje byt pre seba, svojho manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov, alebo súrodencov,
   6. 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:
   1. Predmet nájmu nie je spôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
   2. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,
   3. 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 hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu len vtedy, ak nespotrebovaná časť zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok podľa článku V bodu 2. tejto Zmluvy.

**Článok XI**

**Záverečné ustanovenia**

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 uvedene 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.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.
6. 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)