

Zmluva o nájme bytu

uzatvorená podľa § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „Zákon“)

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Prodios, s.r.o.

Sídlo: Pod Vajánkom 295/3, 013 02 Nededza

IČO: 36 420 450

IBAN: **SK60 1100 0000 0026 2082 2733**

V zastúpení: **Ing. Tomáš Klima**, konateľ
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Gymnázium bilingválne

Sídlo: Ul. T. Ružičku 3, 010 01 Žilina

IČO: 36 148 563

DIČ: 2021516827

IBAN: **SK39 8180 0000 0070 0010 8654**, Štátna pokladnica a. s.

V zastúpení: **Mgr. Janka Mládenková**, riaditeľka školy
(ďalej len „Nájomca I.“)

a

Louis Gil Guerra, [redacted]

nar. [redacted]

Trvale bytom: Karpatska 318 [redacted] Žilina

štátna príslušnosť: Španielsko

IBAN: [redacted]

(ďalej len „Nájomca II.“)

Nájomca I. a II. ďalej spolu len „Nájomca“

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

zmluvu o nájme nižšie uvedeného bytu (ďalej len „zmluva“):

I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností:
 - bytu č. 33 nachádzajúcim sa na 5.p. obytného domu v Žiline, popis stavby: POLYF. DOM, súpisné číslo 8373, vchod: 5, ktorý je vybudovaný na pozemku parcelné č. 2335/5 o výmere 650 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Žilina, obec Žilina, okres Žilina, ktoré sú evidované na liste vlastníctva č. **8054**, vydanom Okresným úradom Žilina, Katastrálnym odborom (ďalej len „Byt“) v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/1 k celku.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že zo strany Prenajímateľa sú splnené podmienky vyžadované právnym poriadkom pre platné uzatvorenie tejto zmluvy a riadny vznik nájomného vzťahu, a ďalej vyhlasuje, že k Bytu nemá ku dňu podpisu tejto zmluvy žiadna tretia osoba užívacie právo, ktoré by vyplývalo z vecného nájomného práva či z iného právneho dôvodu.
3. Prenajímateľ ďalej vyhlasuje, že Byt je spôsobilý k bývaniu, najmä že jeho stav vyhovuje všetkým technickým a hygienickým podmienkam, vyžadovaným právnym poriadkom k plneniu účelu prenájmu.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenajíma a prenecháva na dobu uvedenú v čl. IV. zmluvy za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania Byt, a Nájomca tento Byt od Prenajímateľa berie do nájmu na dobu nájmu uvedenú v čl. IV. zmluvy a preberá ich do užívania.

III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva Byt Nájomcovi do užívania výhradne za účelom bývania, pričom maximálny počet osôb, ktoré môžu užívať Byt je 1 dospelá osoba. Nájomca berie na vedomie, že nájomný vzťah založený touto zmluvou nezakladá Nájomcovi právo na prihlásenie trvalého pobytu na adrese Bytu.

IV.

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od **01.05.2023 do 30.04.2024** (ďalej len „**nájom**“ alebo „**Doba nájmu**“).
2. Nájomca prevezme Byt od Prenajímateľa dňa **01.05.2023**.
3. Po skončení Doby nájmu má Nájomca prednostné právo na predĺženie zmluvy o nájme za podmienok daných Prenajímateľom. Táto zmena bude vykonaná spísaním novej zmluvy o nájme alebo dodatku k tejto zmluve.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním Bytu

1. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu:

Nájomné za kalendárny mesiac vrátane zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním Bytu je dohodnuté vo výške **430,- EUR** (slovom: štyristotridsať eur) (ďalej spolu len „**nájomné**“). Z toho samotné nájomné je **360,- EUR** (slovom: tristošesťdesiat eur) a zálohové platby za prevádzkové náklady za plnenia spojené s užívaním Bytu sú vo výške **70,- EUR** (slovom: sedemdesiat eur).

- a) Nedoplatky z prevádzkových nákladov po zúčtovaní vykonaným dodávateľmi energií alebo správcom Bytu, alebo vykonaným Prenajímateľom, sú nedoplatkami Nájomcu, nedoplatky sú splatné do 15 dní odo dňa predloženia dokladov o existencii nedoplatkov Prenajímateľom Nájomcovi. V prípade vzniku preplatku za plnenia poskytované s užívaním Bytu sa Prenajímateľ zaväzuje uhradiť Nájomcovi preplatok v lehote 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania skutočných prevádzkových nákladov Prenajímateľom Nájomcovi.
 - b) Nájomca na základe dohody zmluvných strán uhradí v deň podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami Prenajímateľovi nájomné za máj 2023 vo výške **430,- EUR** (slovom: štyristotridsať eur), bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
 - c) Zmluvné strany sa dohodli na finančnej zábezpeke vo výške **430,- EUR** (slovom: štyristotridsať eur) (ďalej len „**kaucia**“), ktorú Nájomca uhradil pred podpisom tejto zmluvy zmluvnými stranami, a to bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Táto kaucia bude po skončení nájmu Nájomcovi vrátená, a to najneskôr do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, alebo bude kaucia použitá na náhradu škôd, v prípade, že počas Doby nájmu vzniknú a nebudú Nájomcom Prenajímateľovi uhradené. Prenajímateľ môže kauciu použiť tiež na uhradenie nákladov, ktoré im vzniknú v súvislosti s vysťahovaním vecí Nájomcu z Bytu v prípade, ak tak neučiní Nájomca najneskôr v posledný deň platnosti tejto zmluvy, prípadne v deň zrušenia tejto zmluvy. Prenajímateľ môže kauciu použiť tiež na uhradenie nájomného v prípade, že Nájomca je v omeškaní s úhradou nájomného. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ak Nájomca ukončí nájomný vzťah skôr ako je uvedené v čl. IV. bod 1 tejto zmluvy zložená kaucia prepadá v plnej výške v prospech Prenajímateľa.
 - d) Prenajímateľ sa zaväzuje z nájomného a zálohových platieb pravidelne a včas hradiť všetky platby za plnenia poskytované s užívaním Bytu, tak aby bolo užívanie Bytu Nájomcom bezkolízne a nedochádzalo k omeškaniu s platbami za plnenia poskytované s užívaním Bytu.
2. Splatnosť a podmienky platenia nájomného vrátane zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním Bytu:

- a) Nájomné vrátane zálohových platieb dohodnuté v článku V. ods. 1. tejto zmluvy, sú splatné vždy najneskôr k **10. kalendárnemu dňu** v mesiaci trvania nájmu za aktuálny mesiac trvania nájmu, t.j. 10.06.2023 je splatné nájomné za mesiac jún 2023.
- b) Nájomné bude Nájomca platiť bankovým prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom Nájomca I. uhradí sumu vo výške 300,- EUR (slovom: tristo eur) a Nájomca II. uhradí sumu vo výške 130,- EUR (slovom: jednototridsať eur), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
- c) V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné a zálohové platby do dňa uvedeného v čl. V odst. 2 a), uhradí Nájomca Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z výšky neuhradeného nájomného a zálohových platieb za každý deň omeškania.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa.

- a) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Byt v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu.
- b) Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi plný a nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním Bytu.
- c) V prípade, že Nájomca neumožní Byt pri zániku nájmu, je Prenajímateľ oprávnený Byt vypratať a veci Nájomcu nachádzajúce sa v Byte bezpečne uskladniť na náklady Nájomcu.
- d) Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu na veciach prinesených Nájomcom do Bytu.
- e) Prenajímateľ je oprávnený si ponechať jednu sadu kľúčov od Bytu v zapečatenej obálke, ktorú však môže použiť iba v najnutnejších prípadoch havárií, živelných udalostí a im podobných situácií.
- f) Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu bytu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má Nájomca právo po predchádzajúcom písomnom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu podľa predchádzajúcej vety musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu, pričom toto právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov odo dňa odstránenia závad.

2. Práva a povinnosti Nájomcu.

- a) Nájomca je povinný platiť riadne a včas nájomné dohodnuté v čl. V. tejto zmluvy.
- b) Nájomca je povinný užívať Byt iba k účelu dohodnutému v tejto zmluve.
- c) Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných), ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- d) Náklady na bežnú údržbu spojenú s obvyklým používaním bytu (vrátane bežných opráv) tak, ako sú vymenované v prílohe nariadenia vlády č. 87/1995 Zb., do výšky 33,- EUR, hradí Nájomca.
- e) Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa, tak aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.
- f) Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady Byt v čistom a užívateľnom stave, najmä je na svoje náklady povinný vykonávať bežné udržiavacie práce v Byte.
- g) Nájomca nie je oprávnený vykonávať v Byte bez súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny.
- h) Nájomca je v prípade zániku nájmu povinný z Bytu vypratať svoje veci a odovzdať byt Prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu.
- i) Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie bytov a ich príslušenstva, vrátane vykurovacích systémov.
- j) Nájomca nie je oprávnený prechovávať v Byte akékoľvek zvieratá bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- k) Nájomca nie je oprávnený v Byte fajčiť a je povinný fajčenie zakázať i iným osobám prechodne sa zdržujúcim v Byte.
- l) Nájomca nie je oprávnený prenechať Byt alebo jeho časť do nájmu/podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- m) Nájomca je povinný užívať Byt, spoločné priestory a zariadenie domu, v ktorom sa Byt nachádza, podľa domového poriadku a dobrých mravov.
- n) Nájomca je povinný odstrániť závady a škody, ktoré spôsobil v Byte alebo dome, v ktorom sa Byt nachádza a ktoré neboli uvedené v odovzdávacom protokole, a to bezodkladne, pričom odovzdávací protokol, v ktorom bude uvedený stav a vybavenie Bytu ku dňu prevzatia Bytu Nájomcom, podpíšu zmluvné strany v deň prevzatia Bytu (ďalej len „**Odovzdávací protokol**“).

- o) Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po celú dobu trvania nájomného vzťahu aspoň raz za mesiac, po predchádzajúcom oznámení, uskutočnenie prehliadky Bytu za účelom overenia jeho stavu a stavu jeho vybavenia.
- p) Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatom Byte úmyselne i z nedbanlivosti, vrátane škôd zavinených osobami ubytovanými v predmetnom Byte a osobami pohybujúcimi sa v Byte s privolením Nájomcu, resp. s privolením ubytovaných osôb.
- q) Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu, t.j. Bytu a jeho príslušenstva, voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zmluvy alebo iné písomné právne úkony, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľovi a podobne.
- r) Nájomca sa zaväzuje na prípadnú došlú poštu pre Prenajímateľa upozorniť Prenajímateľa.
- s) Nájomca má právo doplniť si svoje meno na poštovú schránku a domový zvonček tak, aby na nich zostalo čitateľné aj meno Prenajímateľa.
- t) 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“).

VII.

Ukončenie nájmu

1. Nájom Bytu zanikne:
 - písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý
 - písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zákone, s výpovednou lehotou 1 mesiac, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď,
 - písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zákone; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
2. V prípade písomného odstúpenia prenajímateľa od tejto zmluvy z dôvodu riadneho a včasného neuhradenia nájomného nájomcom je prenajímateľ oprávnený vystať sa nájomcu v prípade ak nájomca nevyprace Byt do 5 dní odo dňa, kedy sa o odstúpení prenajímateľa od tejto zmluvy dozvedel.
3. Nájomca vyhlasuje, že si nebude uplatňovať nárok na náhradné ubytovanie od Prenajímateľa po zániku nájmu založeného touto zmluvou.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca potvrdzuje a vyhlasuje, že si Byt prehliadol a majú v úmysle Byt prevziať v stave spôsobilom pre užívanie dohodnuté touto zmluvou.
2. Zmluvné strany vypracujú pri odovzdaní Bytu do užívania Nájomcom Odovzdávací protokol, ktorý bude obsahovať čísla a stavy meradiel energií, zoznam zariadenia a vybavenia Bytu a stav vybavenia Bytu a potvrdenie o počte odovzdaných sád kľúčov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvných strán.
4. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
5. Táto zmluva a všetky záväzky s ňou spojené sú záväzné aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Obsah tejto zmluvy možno meniť len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešiť cestou zmieru – dohodou. Pre prípadné súdne spory vzniknuté z tejto zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

7. Zmluvné strany sú povinné pri skončení nájmu založeného touto zmluvou vysporiadať si vzájomné záväzky a pohľadávky, ktoré vzniknú na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.
8. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že sú im známe významy všetkých výrazov a pojmov používaných v tejto zmluve a že nebudú obsah tejto zmluvy napádať z dôvodu neurčitosti alebo nejasnosti jej ustanovení.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom tejto zmluvy súhlasia, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzujú, že právny úkon je urobený v predpísanej forme, ich prejavy vôle sú hodnoverné a dostatočne zrozumiteľné.
10. V prípade, že sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo dodatkov tejto zmluvy neplatným alebo neúčinným z akéhokoľvek dôvodu, neovplyvní to platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť také neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným a účinným, ktoré s ohľadom na svoj obsah a ekonomický účel najviac odpovedá neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu a čo najviac sa približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
11. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden každý z Nájomcov.

Prílohu tejto zmluvy tvorí: Odovzdávací protokol

V Žiline, dňa: _____

V Žiline, dňa: _____

Prodios, s.r.o.
Zastúpená: **Ing. Tomáš Klima**, konateľ
Prenajímateľ

Gymnázium bilingválne
V zastúpení: **Mgr. Janka Mládenková**, riaditeľka
Nájomca I.

V Žiline, dňa: _____

Luis Gil Guerra, rod. Gil Guerra
Nájomca II.