

Nájomná zmluva na krátkodobý nájom bytu

uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: manželia v BSM

Meno a priezvisko: **Mgr. Zoja Roháčová**

Narodený: 18.10.1958

Trvale bytom: Zahradná 7004/26 Humenné

Štátna príslušnosť: SR

Číslo OP: 2005115

bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.

číslo účtu: 80867156040900

IBAN:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Názov: Kancelária Najvyššieho súdu Slovenskej republiky**

So sídlom: Župné námestie 13, 814 90 Bratislava

IČO: 50668277

Zastúpený: JUDr. Ivan Solej, LL.M., vedúci

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo „strany“.)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Nájomnej zmluvy na krátkodobý nájom bytu (ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“).

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 3-izbový byt č., nachádzajúci sa na 2. poschodí bytového domu na ulici Strážnická, číslo vchodu 2, v Bratislave, súpisné číslo stavby: 7654, umiestneného na parcele č. 9842/7 (ďalej len „byt“). Byt je zapísaný na LV č. pre okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, k.ú.: Staré Mesto. Celková podlahová plocha bytu je 75 m², pivničná kobka č. 7 dve (2) parkovacie státi č. 18 a č. 19 v druhom podzemnom podlaží bytového domu.
2. Prenajímateľ je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení a prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytu.

3. Nájomca je právnickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení.
4. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom dočasného bývania v predmete nájmu po dobu nájmu a nájomca predmet nájmu preberá do nájmu za účelom dočasného bývania, a to za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
6. O odovzdaní a prevzatí bytu sa vyhotoví protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav bytu vrátane všetkého príslušenstva a vybavenia.
7. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách bytu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
8. Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámi a akceptuje ho.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu odovzdať prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, prípadne na zmeny dohodnuté v písomnej dohode s prenájomcom, a to najneskôr v posledný deň doby nájmu, pokiaľ sa s prenájomcom nedohodne inak. O odovzdaní predmetu nájmu prenájomcovi sa spíše zápisnica / Odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného bytu v čase jeho odovzdávania.
10. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z. z o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „Zákon“).

Článok 2

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

1. **Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 30. septembra 2019.**
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, avšak najviac na obdobie, ktoré nepresiahne maximálnu dobu trvania krátkodobého nájmu v zmysle §2 Zákona. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi nájomca túto skutočnosť prenájomcovi písomne najmenej dva mesiace pred uplynutím doby nájmu. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení nájmu, nie je prenájomca viazaný sumou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 3.3 tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený užívať celý byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenými v Preberacom protokole. Predmetom nájmu nie je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený užívať byt výlučne na účely bývania.

Článok 3

Nájomné, energie a služby spojené s nájmom, platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu je **mesačne 800,- EUR** (slovom osemsto eur). Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, na ktorý sa platené nájomné vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ak tento deň pripadne na deň pracovného pokoja alebo štátny sviatok, potom je nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň. Nájomca bude nájomné uhrádzať na účet prenajímateľa, pričom ako špecifický symbol uvedie poradové číslo mesiaca/rok (napr. 042017 – mesiac apríl 2017). Zaplatením nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa. Nájomné za prvé dva kalendárne mesiace (t. j. za apríl 2017 a máj 2017) doby nájmu vrátane paušálnej zálohy za prvé dva kalendárne mesiace za služby a energie spojené s nájmom sú splatné na účet prenajímateľa do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Zmenu bankového ústavu alebo zmenu čísla bankového účtu je rovnako prenajímateľ, ako aj nájomca, povinný oznámiť druhej zmluvnej strane najneskôr do 3 dní odo dňa vzniku tejto právnej skutočnosti.
3. **V cene nájmu podľa bodu 3.1 zmluvy nie sú zahrnuté poplatky za služby a energie spojené s nájmom**, a to najmä vodné a stočné, dodávka tepla a TÚV, odvoz a likvidácia odpadu, výkon havarijnej služby, ako aj osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov v bytovom dome, dodávka a spotreba plynu, dodávka a spotreba elektrickej energie, internetové a TV pripojenie. Tieto poplatky budú nájomcom uhrádzané paušálnou zálohou s lehotou splatnosti rovnakou ako nájomné na účet prenajímateľa. Výška paušálnej zálohy je **150,- Eur** (jednostopäťdesiat eur) za mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu prípadných nedoplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
4. V prípade omeškania s platbou nájomného podľa článku 3.1, resp. poplatku za služby a energie podľa článku 3.3 tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje zaplatiť poplatok z omeškania určený všeobecne záväzným právnym predpisom.

Článok 4

Peňažná zábezpeka

1. Zmluvné strany sa s poukazom na § 5 Zákona dohodli na návratnej peňažnej zábezpeke vo výške **2.000,- EUR** (slovom dvetisíc eur), ktorá bude uhradená na účet prenajímateľa do 3 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy. Táto depozitná platba je určená ako zábezpeka a slúži výhradne na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa podľa tejto zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami uvedenými v Zozname osôb oprávnených užívať byt, ktorý je prílohou

č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „osoby užívajúce byt“). Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na započítanie nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky proti nároku prenajímateľa na náhradu škody, a tiež na nedoplatku na nájomnom a nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy proti nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote 10 pracovných dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi a vysporiadaní nárokov súvisiacich s nájomným pomerom.

2. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s bodom 4.1 tohto článku zmluvy.

Článok 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy v rozsahu príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Stav bytu pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu v plnom rozsahu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Udelenie tohto súhlasu môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak bude zodpovedať za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne.
4. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly užívania bytu. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, príp. osôb užívajúcich byt. Inak môže prenajímateľ vstúpiť do bytu iba v naliehavých prípadoch, kedy môže byť ohrozený majetok prenajímateľa alebo život osôb užívajúcich byt. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do bytu najneskôr do 5 pracovných dní od vyzvania.
5. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu a/alebo osôb užívajúcich byt, a ktoré im bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nespĺnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto závady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, pričom je oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu účelne vynaložených nákladov musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez

zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní od odstránenia závad, inak toto právo zanikne.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a osôb užívajúcich byt ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
7. Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

Článok 6

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
2. Nájomca nie je oprávnený meniť účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa daného vopred.
3. Nájomca nie je oprávnený postúpiť predmetný byt alebo jeho časť tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa daného vopred. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním. Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas nájomcovi prenechať byt do podnájmu najdlhšie na dobu nájmu.
4. Nájomca je povinný platiť úhrady podľa článku 3. tejto zmluvy v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vzniknuté v dôsledku neprimeraného opotrebovania bytu, jeho príslušenstva a vybavenia prevyšujúce peňažnú zábezpeku podľa tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady drobné opravy v predmete nájmu a jeho zariadenia v hodnote do 100,- Eur. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy súvisiace s užívaním bytu, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. Ostatné náklady spojené s opravami bytu znáša prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje byt primerane udržiavať a upratať na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktorých zabezpečenie prenajímateľovi vyplýva z tejto zmluvy a umožniť mu ich vykonanie, inak nájomca bude zodpovedať za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikne.
8. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na nehnuteľnosti, zariadeniach, príslušenstve, ako i majetku prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou, resp. činnosťou osôb užívajúcich byt, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
9. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo osoby užívajúce byt. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu refundáciu.

10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Súhlas prenajímateľa musí byť daný vopred, a to v písomnej forme.
11. Nájomca prevezme kľúče od bytu v dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí nájomca na vlastné náklady. Stratou kľúčov od bytu nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi. Jedno vyhotovenie kľúčov od bytu bude uložené u prenajímateľa. Uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade mimoriadnej udalosti, ku ktorej dôjde v byte počas neprítomnosti osôb užívajúcich byt, prípadne na požiadanie nájomcu, prípadne v zmysle prístupu prenajímateľa do bytu dohodnutého v tejto zmluve. Nájomca je povinný byt zamykať.
12. Nájomca je povinný najneskôr ku dňu skončenia nájmu vypratať a odovzdať byt v stave, v akom ho prevzal (vrátane zariadenia a vybavenia), s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
13. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kľúče, ktoré od neho obdržal, najneskôr ku dňu skončenia nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať nato, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv. Nájomca je povinný riadiť sa Domovým poriadkom vlastníkov bytov.
15. Nájomca nie je oprávnený v byte držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá (pes, mačka a pod.). Nájomca je povinný zabezpečiť v byte rešpektovanie zákazu fajčenia.
16. Nájomca sa zaväzuje užívať byt len na účely stanovené v tejto zmluve; t. j. výlučne na bytové účely - za účelom bývania - a byt primerane udržiavať.
17. Nájomca je oprávnený nechať si v byte zriadiť, príp. aktivovať prípojku verejnej telefónnej siete, ako aj prípojku káblového televízneho rozvodu po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Náklady spojené so zriadením prípojky, resp. s aktiváciou znáša nájomca.
18. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi, ak si to situácia vyžaduje, potrebnú súčinnosť pri výkone opráv a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností.
19. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov. Nájomca zároveň súhlasí s tým, aby sa nárok prenajímateľa na náhradu škody započítal na jeho nárok na vrátenie zábezpeky podľa článku 4. tejto zmluvy.
20. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s výskytom poistnej udalosti.
21. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosť v súlade so zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

Článok 7 **Zánik nájmu**

1. Nájom bytu vzniknutý na základe tejto zmluvy zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom bytu dohodnutý (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu),
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - d) písomným odstúpením od zmluvy,
 - e) zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak:
 - a) nájomca alebo osoby užívajúce byt napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzujú byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v bytovom dome (napr. ruší nočný kľud), v ktorom sa byt nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 15 kalendárnych dní po dohodnutom dni splatnosti,
 - c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
 - d) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo s niektorou z povinností vyplývajúcich mu z čl. 8 body 1. a 2. alebo z čl. 6 body 1. až 21.
3. Nájomca môže vypovedať nájom bytu, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb užívajúcich byt.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je dva mesiace. Nájomca je povinný v čase plynutia výpovednej lehoty sprístupniť byt a strpieť obhliadku bytu ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi vopred (telefonicky alebo e-mailom) oznámiť.

5. Prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa bodu 7.2 tejto zmluvy.

6. Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak:

 - a) predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo
 - b) ak prenajímateľ jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy.
7. V prípade ukončenia zmluvy odstúpením nájom bytu zanikne ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný byt riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 5 kalendárnych dní od zániku nájmu. Prenajímateľovi zostáva nárok na úhradu pomernej časti nájomného (a energií a služieb) zachovaný za obdobie, kým nájomca protokolárne byt neodovzdá prenajímateľovi. Tento peňažný nárok môže prenajímateľ započítať proti uhradenej peňažnej zábezpeke.

8. V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou je nájomca povinný sa najneskôr v posledný deň výpovednej lehoty z bytu vysťahovať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
9. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od bytu, ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol. Pred protokolárnym odovzdaním prenajímateľovi je nájomca povinný odstrániť akékoľvek škody v byte spôsobené nájomcom tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania nájomcovi.
10. Ak nájomca byt nevyprace a neodovzdá ho protokolárne prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu (z akéhokoľvek dôvodu ukončenia nájmu), je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci osôb uvedených v Zozname osôb oprávnených užívať byt, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy, ktoré sa nachádzajú v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.
11. Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený v byte umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

Článok 8 **Všeobecné ustanovenia**

1. Iná osoba ako nájomca má právo užívať byt iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ táto osoba nie je uvedená v Zozname osôb oprávnených užívať byt, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 2.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb v byte iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.

Článok 9 **Zmluvná pokuta**

1. V prípade porušenia povinnosti vypratať byt a riadne a včas ho protokolárne odovzdať prenajímateľovi podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi zmluvnú pokutu, a to vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat Eur) za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním bytu. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na započítanie nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky proti nároku prenajímateľa na úhradu zmluvnej pokuty podľa tohto ustanovenia zmluvy.

Článok 10

Osobitné ustanovenia

1. Táto zmluva neoprávňuje nájomcu, aby sa na jej základe prihlásili osoby užívajúce byt v evidencii obyvateľov buď k trvalému alebo prechodnému pobytu v predmete nájmu bez osobitného písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca berie na vedomie a akceptuje, že na ustanovenia tejto zmluvy sa nevzťahuje právna úprava obsiahnutá v ôsmej časti siedmej hlavy štvrtého oddielu Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca berie na vedomie a výslovne akceptuje, že ak sa nevystaňuje z predmetu nájmu do dohodnutého termínu alebo v prípade skončenia nájmu v súlade s podmienkami uvedenými v článku 7 tejto zmluvy, má prenajímateľ právo svojpomocne vypratať nájomcu, ako aj veci nachádzajúce sa v byte, a prípadne ich zdržať (retenčné právo) alebo uskladniť ich vo verejnom sklade na náklady a riziko nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený zdržať hnutelné veci nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi uvedených v ustanovení §5 ods. 1 Zákona. Tým nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa spravuje Zákomom, slovenským Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom. Právne vzťahy a všetky ostatné záležitosti v tejto zmluve výslovne neupravené sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä Zákomom a Občianskym zákonníkom .
2. Pokiaľ dôjde k zmene aplikovateľných všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevyplývalo niečo iné.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú k vzájomnému dodržiavaniu práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
4. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce z tejto zmluvy budú zmluvné strany riešiť cestou zmiernu, a keď tento nebude možné doceliť, obrátia sa na všeobecne príslušný súd.
5. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú osobne, kuriérom alebo poštou, a to formou doporučenej poštovej zásielky na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo elektronickými prostriedkami (e-mailom) na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Takýto dokument sa považuje za doručený:
 - pri osobnom doručení alebo doručení kuriérom v momente jeho doručenia alebo odopretia jeho prevzatia,
 - pri odoslaní dokumentu poštou v deň jeho skutočného prevzatia, najneskôr však v piaty (5) pracovný deň nasledujúci po dni, kedy bola doporučená poštová zásielka uložená na pošte,
 - pri odoslaní dokumentu elektronickými prostriedkami (e-mailom) v deň

nasledujúci po dni jeho odoslania.

Písomnosti sa doručujú na adresy strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy.

6. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil s bytom a považuje ho za vhodný pre zamýšľané využitie.
7. Táto zmluva sa môže meniť a/alebo dopĺňať po dohode zmluvných strán a výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma stranami.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
9. Nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach. Každá zmluvná strana obdrží dve jej vyhotovenie.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a s jej celým obsahom súhlasia, a že táto zmluva nebola uzavretá v núdzi alebo za nápadne nevýhodných podmienok pre žiadnu zo zmluvných strán, na dôkaz čoho zmluvné strany túto zmluvu podpisujú.

Prílohy:

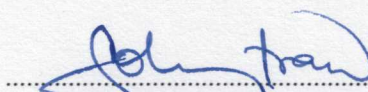
1. Preberací protokol (vrátane zoznamu príslušenstva a zariadení nachádzajúcich sa v byte)
2. Zoznam osôb oprávnených užívať byt

V Bratislave dňa 27.9.2014

V Bratislave dňa 28.09.17



Mgr. Zoja Roháčová
za prenajímateľa



JUDr. Ivan Solej, LL.M.
za nájomcu