

Nájomná zmluva o krátkodobom nájme bytu

uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z. z.

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Manželia v BSM

Meno a priezvisko: Ing. Roman Hruzík

Narodený: [REDACTED]

Trvale bytom: [REDACTED]

Štátna príslušnosť: SR

Meno a priezvisko: Mgr. Eva Hruziková

Narodená: [REDACTED]

Trvale bytom: [REDACTED]

Štátna príslušnosť: SR

bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.

IBAN: S [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

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

So sídlom: Župné námestie 13, 814 90 Bratislava

IČO: 50668277

E-mail: podatelna@nsud.sk

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

(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany“). Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zmluva“).

Článok 1

Predmet nájmu a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je 2,5-izbová ubytovacia jednotka (ďalej len „štúdio“) č. 12 - 25, nachádzajúce sa na 1. nadzemnom podlaží polyfunkčnej budovy na Račianskej ulici 26 B, číslo vchodu Račianska 26 B, v Bratislave, súpisné číslo [REDACTED], umiestnenej na parcelách 11486/ 12, 11486/ 13, 11486/ 14, 11486/ 15, 11486/ 42, 11486/ 43, 11486/ 44, 11486/ 45, 11486/ 46, 11486/ 47, 11486/ 48, 11486/ 49, 11486/ 50, 11486/ 51, 11486/ 52 a 11486/ 53, všetky druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie. Štúdio je zapísané na liste vlastníctva č. [REDACTED] okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie: Nové Mesto. Celková

podlahová plocha štúdia je 57,44 m². Predmetom nájmu je aj garážové státie AI G216 nachádzajúce sa v podzemí polyfunkčnej budovy, umiestnené na parcele č. 11486/ 12, 11486/ 13, 11486/ 14, 11486/ 15, 11486/ 42, 11486/ 43, 11486/ 44, 11486/ 45, 11486/ 46, 11486/ 47, 11486/ 48, 11486/ 49, 11486/ 50, 11486/ 51, 11486/ 52 a 11486/ 53, všetky druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísané na liste vlastníctva č. [REDAKOVANÉ] okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Nové Mesto, katastrálne územie: Súpisné číslo stavby: [REDAKOVANÉ]

2. Prenajímateľ je fyzickou osobou plne spôsobilou na právne úkony bez akýchkoľvek obmedzení a je výlučným vlastníkom štúdia.
3. Nájomca je právnickou osobou.
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 zmluve.
5. Prenajímateľ prenecháva štúdio do užívania nájomcovi spolu s vybavením a príslušenstvom štúdia, ktoré je bližšie špecifikované v preberacom protokole, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy ako príloha.
6. O odovzdaní a prevzatí štúdia sa vyhotoví protokol v dvoch vyhotoveniach, po jednom pre každú zmluvnú stranu. V protokole sa opíše stav štúdia vrátane všetkého príslušenstva a vybavenia.
7. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych závadách štúdia, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
8. Nájomca sa s technickým stavom štúdia oboznámil a akceptuje ho.
9. Nájomca je povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebovanie spôsobené riadnym užívaním, prípadne na zmeny dohodnuté v písomnej dohode s prenajímateľom, a to najneskôr v posledný deň doby nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. O odovzdaní predmetu nájmu prenajímateľovi sa spíše odovzdávací protokol, obsahom ktorého je okrem iného i stav odovzdávaného štúdia v čase jeho odovzdávania.
10. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení zákona č. 125/2016 Z. z. (ďalej len „zákon“).

Článok 2

Doba nájmu a rozsah užívania štúdia

1. **Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 1. apríla 2021.**
2. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu, avšak najviac na obdobie, ktoré nepresiahne maximálnu dobu trvania krátkodobého nájmu podľa § 2 zákona. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi nájomca túto skutočnosť prenajímateľovi písomne najmenej dva mesiace pred uplynutím doby nájmu. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení zmluvy, nie je prenajímateľ viazaný sumou nájomného podľa článku 3.1. a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním štúdia podľa článku 3.3.
3. Nájomca je oprávnený užívať celý štúdio aj s príslušenstvom a vybavením štúdia uvedeným v preberacom protokole. Predmetom nájmu nie je pivnica.
4. Nájomca je oprávnený užívať štúdio výlučne na účely bývania pre potreby svojich zamestnancov a osôb podieľajúcich sa na výkone súdnictva.

Článok 3

Nájomné, náklady za plnenia poskytované s užívaním štúdia a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za predmet nájmu je **mesačne 650,- EUR** (slovom šesťpäťdesiat eur). Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k poslednému dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, na ktorý sa platené nájomné vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví 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 príslušné poradové číslo mesiaca a roku (napríklad 42019 – za mesiac apríl 2019). Zaplatením nájomného sa rozumie deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa.
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 1. nie sú zahrnuté náklady za plnenia poskytované s užívaním štúdia.** Tieto náklady budú nájomcom uhrádzané paušálnou zálohou s lehotou splatnosti rovnakou ako nájomné na bankový účet prenajímateľa. Výška paušálnej zálohy je **200,- Eur** (slovom dvesto eur) za mesiac. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu prípadných nedoplatkov úhrad za plnenia poskytované s užívaním štúdia podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovaní a zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
4. V prípade omeškania s platbou nájomného podľa bodu 1., resp. paušálnej zálohy podľa bodu 3., 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 **850,- EUR** (slovom osemšesťdesiat eur), ktorá bude uhradená na bankový účet prenajímateľa do 21 pracovných dní od podpisu zmluvy. Táto depozitná platba je určená ako zábezpeka a slúži výhradne na zabezpečenie splatných nárokov prenajímateľa podľa zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na štúdiu, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami podľa čl. 2 bod 4. (ďalej len „osoba užívajúca 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 štúdia. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa zmluvy proti nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote 10 pracovných dní od protokolárneho odovzdania štúdia 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 1.

Článok 5

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať štúdio nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania zmluvy. Stav štúdia pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v preberacom protokole.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi nerušený výkon práv spojených s užívaním štúdia v plnom rozsahu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v štúdiu bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. 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 nesplnením tejto povinnosti vznikne.
4. Prenajímateľ, resp. osoby ním poverené, majú právo vstúpiť do štúdia za účelom vykonania kontroly užívania štúdia. Vstup musí byť nájomcovi vopred oznámený a je možný iba v prítomnosti nájomcu, prípadne osôb užívajúcich štúdio. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, resp. osobám ním povereným, vstup do štúdia najneskôr do 5 pracovných dní od vyzvania.
5. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe riadne nahlásené závady alebo nedostatky vzniknuté v štúdiu alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu a/alebo osôb užívajúcich štúdio, a ktoré im bránia riadne užívať štúdio alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia 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 osoby užívajúcej štúdio ani za škody spôsobené na tomto majetku bez zavinenia prenajímateľa.
7. Ak nájomca nezabezpečí včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby štúdia, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu na svoje náklady a požadovať od neho náhradu účelne vynaložených nákladov.

Článok 6

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať štúdio, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním štúdia.
2. Nájomca nie je oprávnený meniť účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa daného vopred.
3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu dávať do zálohu alebo iným spôsobom nakladať s právami súvisiacimi s ním okrem práva podľa nasledujúcej vety. Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas nájomcovi prenechať štúdio do podnájmu najdlhšie na dobu nájmu.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady podľa článku 3 v lehote ich splatnosti podľa zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady vzniknuté v dôsledku neprimeraného opotrebovania štúdia, jeho príslušenstva a vybavenia prevyšujúce peňažnú zábezpeku podľa zmluvy.
6. Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou štúdia a drobné opravy súvisiace s užívaním štúdia, ktoré ustanovuje nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Ostatné náklady spojené s opravami štúdia znáša prenajímateľ. Nájomca sa zaväzuje štúdio primerane udržiavať a upratovať na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu písomne oznámiť potrebu tých opráv, ktorých zabezpečenie prenajímateľovi vyplýva zo 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 osoby užívajúcej štúdio, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť. Nájomca je zároveň povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi všetky takéto škody.
9. Nájomca je povinný odstrániť škody, ktoré spôsobil v bytovom dome sám alebo osoba užívajúca štúdio. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škody odstrániť a požadovať od nájomcu refundáciu.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v štúdiu 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 štúdia v dvoch vyhotoveniach. Všetky náklady spojené so stratou kľúčov hradí nájomca na vlastné náklady. Stratu kľúčov od štúdia nájomca bezodkladne písomne oznámi prenajímateľovi. Jedno vyhotovenie kľúčov od štúdia bude uložené u prenajímateľa. Uložené kľúče môžu byť použité iba v prípade mimoriadnej udalosti, ku ktorej dôjde v štúdiu počas neprítomnosti osoby užívajúcej štúdio, prípadne na požiadanie nájomcu, prípadne v zmysle prístupu prenajímateľa do štúdia dohodnutého v zmluve. Nájomca je povinný štúdio 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 štúdia, 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 štúdio 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 bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov nerušený výkon ich práv. Nájomca je povinný riadiť sa domovým poriadkom vlastníkov bytov.
15. Nájomca nie je oprávnený v štúdiu držať alebo chovať akékoľvek domáce zvieratá (pes, mačka a pod.). Nájomca je povinný zabezpečiť v štúdiu rešpektovanie zákazu fajčenia.
16. Nájomca sa zaväzuje užívať štúdio len na účely určené v tejto zmluve; t. j. výlučne na bytové účely - za účelom bývania - a štúdio primerane udržiavať.

17. Nájomca je oprávnený nechať si v štúdiu zriadiť, prípadne 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 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.
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, ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi.

Článok 7

Zánik nájmu

1. Nájom štúdia vzniknutý na základe zmluvy zanikne
 - a) uplynutím času, na ktorý bol nájom štúdia 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 štúdia, ak
 - a) nájomca alebo osoba užívajúca byt napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzujú byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušujú dobré mravy alebo domový poriadok v bytovom dome (napríklad ruší nočný klud), v ktorom sa byt nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním štúdia za čas dlhší ako 2 mesiace,
 - 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. 6 a čl. 8 bodov 1. a 2.
3. Nájomca môže vypovedať nájom štúdia, ak sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osoby užívajúcej štúdio.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom štúdia 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 štúdio a strpieť obhliadku štúdia ďalšími záujemcami, pričom sa zaväzuje k plnej súčinnosti. Termín obhliadky musí prenajímateľ nájomcovi najmenej 3 dni vopred (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 pomer výpoveďou podľa bodu 2.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak
 - a) predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo
 - b) prenajímateľ v rozpore s § 4 ods. 1 zákona jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním štúdia.
7. V prípade ukončenia zmluvy odstúpením nájom štúdia zanikne ku dňu doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. V takomto prípade je nájomca povinný štúdio riadne vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr do 5 kalendárnych dní od zániku nájmu. Prenajímateľovi zostáva nárok na úhradu pomernej časti nájomného a nákladov za plnenia poskytované s užívaním štúdia zachovaný za obdobie, kým nájomca protokolárne štúdio 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 zo štúdia vysťahovať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu.
9. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky vyhotovenia kľúčov od štúdia, ako aj spoločných priestorov bytového domu. O odovzdaní štúdia sa spíše protokol. Pred protokolárnym odovzdaním prenajímateľovi je nájomca povinný odstrániť akékoľvek škody v štúdiu, spôsobené nájomcom tak, aby v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní do užívania nájomcovi.
10. Ak nájomca štúdio 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 osoby užívajúcej štúdio, ktoré sa nachádzajú v štúdiu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie.
11. Ak nájomca riadne a včas nevyprace byt a protokolárne ho neodovzdá prenajímateľovi podľa predchádzajúceho bodu zmluvy, je prenajímateľ oprávnený v štúdiu umiestnené hnutelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu na inom mieste, s čím nájomca svojím podpisom na zmluve vopred súhlasí.

Článok 8

Všeobecné ustanovenia

1. Okrem osoby užívajúcej štúdio majú právo primerane užívať štúdio aj iné osoby, a to len so súhlasom osoby užívajúcej byt.
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb trvalo užívajúcich štúdio iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.

Článok 9

Osobitné ustanovenia

1. Osoba užívajúca byt nie je oprávnená, aby sa na základe zmluvy prihlásila 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 zmluvy sa nevzťahuje právna úprava Občianskeho zákonníka obsiahnutá v § 10 ods. 2 zákona.
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, má prenajímateľ právo svojpomocne vypratať nájomcu, ako aj veci nachádzajúce sa v štúdiu, a prípadne ich zadržať (retenčné právo) alebo uskladniť ich vo verejnom sklade na náklady a riziko nájomcu. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nachádzajúce sa v štúdiu 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 10

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa spravuje zákonom, Občianskym zákonníkom a slovenským právnym poriadkom. Právne vzťahy a všetky ostatné záležitosti v zmluve výslovne neupravené sa spravujú všeobecne záväznými právnymi predpismi, najmä zákonom 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 zo zmluvy.
4. Prípadné spory medzi zmluvnými stranami vyplývajúce zo zmluvy budú zmluvné strany riešiť cestou zmieru, a keď tento nebude možné docieľiť, obrátia sa na príslušný súd.
5. Písomnosti podľa zmluvy sa doručujú osobne, kuriérom alebo poštou, a to formou doporučenej poštovej zásielky na adresu príslušnej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví zmluvy alebo elektronickými prostriedkami (e-mailom) na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví 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 zmluvných strán uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ nebola písomne oznámená zmena adresy.

6. Nájomca potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom štúdia a považuje ho za vhodný pre zamýšľané využitie.
7. Zmluva sa môže meniť a/alebo dopĺňať po dohode zmluvných strán a výlučne formou očíslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými 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 vyhotovenia.
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 zmluvu podpisujú.

Príloha: Preberací protokol (vrátane zoznamu príslušenstva a zariadení nachádzajúcich sa v štúdiu)

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

.....
Ing. Roman Hruzík
za prenajímateľa

.....
JUDr. Ivan Solej, LL.M.
za nájomcu

.....
Mgr. Eva Hruziková
za prenajímateľa