

Zmluva o krátkodobom podnájme bytu

uzatvorená v zmysle § 3 zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu medzi

I.

Zmluvné strany.

Prenajímateľ: Obec Belá
IČO: 00321168
so sídlom Oslobodenia 183. 013 05 Belá
zastúpená Ing. Matúšom Krajčim, starostom Obce

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomcovia: Peter Ivanič, nar. 16.05.1971
bytom Oslobodenia 783/102, 013 05 Belá
štátny občan SR

Mária Ivaničová, nar. 05.02.1971
bytom Oslobodenia 783/102, 013 05 Belá
štátna občianka SR

(ďalej spoločne ako „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

,ktorí účastníci súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že sú k právnym úkonom spôsobilí a oprávnení a uzatvárajú túto Zmluvu o krátkodobom podnájme bytu (ďalej tiež už aj iba ako „Zmluva“) za nasledujúcich podmienok

II.

Predmet a účel prenájmu.

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom 2-izbového bytu č. 1 o výmere 59,97 m² nachádzajúceho sa na prízemí bytového domu súp. č. 783 na adrese Oslobodenia 783, 01305 Belá, postavenom na pozemku parc. č. 1581/1, ktoré skutočnosti sú zapísané u Okresného úradu Žilina, katastrálneho odboru na LV č. 1899 pre kat. úz. Belá (ďalej len „byt“ v príslušnom gramatickom tvare). Bytový dom súp. č. 783 v ktorom sa byt, ktorý je predmetom nájmu nachádza, je výlučným vlastníctvom prenajímateľa.
2. Prenajímateľ týmto prenecháva nájomcom do užívania byt označený v čl. II.1. tejto zmluvy vrátane vybavenia a zariadenie bytu (ďalej už len ako „Predmet nájmu“). Byt pozostáva z kuchyne, dvoch izieb, chodby, kúpeľne a WC. Popis zariadenia a vybavenia bytu je uvedený v prílohe tejto zmluvy.
3. Nájomcovia sa zaväzujú prenajaté priestory užívať výlučne na bytové účely, a to na bývanie pre maximálne 4 osoby. So súhlasom Prenajímateľa sú Nájomcovia oprávnení Predmet nájmu užívať spolu s ich deťmi Petrom Ivaničom, nar. 04.02.1990 a Radoslavou Ivaničovou, nar. 21.07.1999.
4. Nájomcovia sú oboznámení s faktickým aj právnym stavom predmetu nájmu a dňom podpísania tejto zmluvy ho bez závad preberajú do svojho užívania. Nájomcovia sa zaväzujú užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia obytného domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov a nebytových priestorov výkon ich práv.
5. Služby spojené s nájomom podľa tejto Zmluvy (ďalej už len ako „Služby“) predstavujú:
 - a) správa budovy (údržba zariadení, odvoz odpadu, osvetlenie spoločných priestorov, vodné a stočné)
 - b) kúrenie v prenajatých priestoroch
 - c) dodávka elektrickej energie v prenajatých priestoroch
 - d) dodávka zemného plynu do prenajatých priestorov

6. Pokiaľ' vyúčtovaná spotreba pri pravidelnom vyúčtovaní od dodávateľov služieb presiahne výšku už uhradených zálohových platieb nájomcovia sú povinní vzniknutý nedoplatok uhradiť prenajímateľovi v termíne najbližšie splatného nájomného podľa čl.III tejto Zmluvy.

III.

Výška a splatnosť nájomného.

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu spolu so sumou zálohových platieb za dodávané Služby bolo dohodnuté v celkovej sume 137,75 EUR mesačne (slovom: jednotridsaťsedem eur a sedemdesiatpäť centov/).
2. Súčasne s prvou platbou nájomného sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť depozit vo výške dvojmesačného nájomného t.j. sumu 275,50 EUR (dvestosedemdesiatpäť eur a päťdesiat centov).
3. Do 10 dní od skončenia nájmu, resp., od vypratania podľa čl. V tejto Zmluvy bude depozit vrátený prenajímateľom nájomcom, a to po predchádzajúcom odrátaní prípadných škôd spôsobených nájomcom alebo nedoplatkov súvisiacich s nájomným.
4. Nájomné bude nájomca uhrádzať v mesačných splátkach vždy do 15.-teho dňa toho ktorého príslušného kalendárneho mesiaca .
5. Prvá splátka nájomného a depozitu bude na rozdiel od predchádzajúceho ustanovenia nájomcom uhradená vo výške 413,25,-EUR bude zaplatená nájomcami prenajímateľovi v hotovosti do 30.01.2017.
6. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ustanovením § 544 Občianskeho zákonníka na zmluvnej pokute 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania nájomcov s platbou za ktorékoľvek peňažné plnenie dohodnuté podľa tejto Zmluvy.
7. Nájomné bude nájomca hradiť v stanovenej lehote bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený v ČSOB, a.s. č.úctu: SK89 7500 0000 0042 1581 5710 alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa, pričom suma sa považuje za uhradenú jej pripísaním na účet prenajímateľa alebo prevzatím v hotovosti povereným pracovníkom Prenajímateľa.

IV.

Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa.

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať prenajaté priestory len pre účely stanovené touto zmluvou.
2. Nájomcovia nemajú právo prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomcovia nemajú právo vykonať akékoľvek stavebné alebo iné úpravy predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
4. Nájomcovia sa zaväzujú užívať predmetný byt, spoločné priestory a zariadenia obytného domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Nájomcovia sa zaväzujú, že pri výkone svojich práv budú dbať, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom a vlastníkom bytov a nebytových priestorov výkon ich práv.
5. Nájomcovia zodpovedajú za dodržiavanie platných bezpečnostných a požiarnych predpisov ako aj za dodržiavanie Domového poriadku.
6. Nájomcovia sú povinní bezodkladne upozorniť prenajímateľa na všetky závažné skutočnosti súvisiace s prenajatými priestormi, resp. nehnuteľnosťou, alebo akékoľvek iné skutočnosti, ktoré by ohrozili, alebo by mohli ohroziť všeobecnú bezpečnosť priestorov, alebo celého objektu predmetného prenájmu.
7. Nájomcovia sú povinní počínať si tak, aby nedošlo k poškodeniu majetku prenajímateľa, v opačnom prípade nesú plnú zodpovednosť za spôsobenú škodu vrátane škody spôsobenej osobami, ktoré byt užívajú spoločne s nájomcami.
8. Nájomcovia sa zaväzujú v plnej výške uhradiť všetky škody spôsobené na majetku prenajímateľa.
9. Nájomcovia sú povinní uhrádzať náklady na bežnú údržbu prenajatých priestorov a drobné opravy.
10. Nájomcovia sa zaväzujú po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi prenajaté priestory v pôvodnom stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebovanie.
11. Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy vo svojom mene a na svoj účet , a to priamo dodávateľom energií a služieb súvisiacich s užívaním nehnuteľnosti tvoriacej Predmet podnájmu podľa tejto Zmluvy. Plneniami spojenými s užívaním predmetu podnájmu sú najmä plnenia poskytnuté za účelom jeho riadneho užívania, a to dodávka elektrickej energie, plynu, úhrada za odpad. Za účelom naplnenia tejto dohody podľa tohto bodu Zmluvy udeľuje vlastník nehnuteľnosti ako Prenajímateľ Nájomcovi súhlas s uzavretím zvláštnych zmlúv o dodávkach energií a médií dodávaných do Predmetu nájmu priamo jednotlivými dodávateľmi energií a služieb.

V.

Doba nájmu a zánik krátkodobého nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú, a to na 12 mesiacov nasledujúcich od uzavretia tejto Zmluvy.
2. Krátkodobý nájom bytu založený touto Zmluvou možno v zmysle ust. §-u 3 ods. 1.) zák.č. 98/2014 Z.z, na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky.
3. Krátkodobý nájom Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy zanikne:
 - a. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b. písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán podľa odseku 2 alebo 3 tohto článku,
 - d. písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán podľa odseku 5 alebo 6 tohto článku,
 - e. zánikom predmetu nájmu.
4. Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom predmetu nájmu, ak
 - a. Nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje Predmet nájmu 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, pričom za poškodenie Predmetu nájmu sa považuje vykonanie takých zásahov do ktorejkoľvek viditeľnej alebo skrytej časti Predmetu nájmu, jeho súčasti alebo príslušenstva Predmetu nájmu, a to tak, že to vizuálne alebo funkčne zmení povahu danej veci,
 - b. Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za čas dlhší ako dva mesiace,
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom.
5. Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, ak
 - a. sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
 - b. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru,
 - c. mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.
6. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom podľa tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je jeden mesiac.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak Prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva.
9. Ak nájomcovia byt nevypracú alebo neodovzdajú prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok prevyšujúcich výšku depozitu poskytnutého pri podpise tejto Zmluvy zadržať hnutelné veci nájomcov nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. V prípade ak nájomcovia byt nevypracú ani v dodatočnej lehote do 20 dní odo dňa skončenia nájmu podľa tejto Zmluvy (ďalej už len ako „Dodatočná lehota“), nájomcovia vyhlasujú, že darujú všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v deň nasledujúci po dni uplynutia dodatočnej lehoty v predmete nájmu podľa tejto Zmluvy prenajímateľovi a prenajímateľ prehlasuje, že takýto dar prijíma.

VI.

Doručovanie

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou medzi zmluvnými stranami sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnou zmluvnou stranou. Za deň doručenia

- písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou zmluvnej strane, preukázateľne pracovníkom pošty vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.
2. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví Zmluvy, ibaže odosielajúcej zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu miesta podnikania, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomnosti.
 3. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe Zmluvy alebo v súvislosti so Zmluvou sa príslušná zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takom prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená zmluvnej strane pred odosielaním písomnosti.

VII.

Všeobecné a záverečné ustanovenia.

4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, resp. ďalších právnych predpisov platných na území SR.
5. O prevzatí a vybavení a zariadení predmetu nájmu bude spísaný preberací protokol, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnou formou na základe dohody oboch zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch.
8. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že príslušným súdom na riešenie všetkých sporov vzniknutých z tejto zmluvy je príslušný súd v mieste sídla prenajímateľa.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že s obsahom tejto zmluvy bez výhrad súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Belej, dňa 16.01.2017

Prenajímateľ :

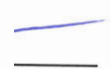
Obec Belá

zastúpená Ing. Matúšom Krajčím :



Nájomcovia :

Peter Ivanič :



Mária Ivaničová :

