| **NÁJOMNÁ ZMLUVA**  *uzatvorená podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu, v znení neskorších predpisov (ďalej len „****Zákon****“) medzi nasledovnými zmluvnými stranami (ďalej len „****Zmluva****“):*   1. **Prenajímateľ:**   Meno a priezvisko: **Marián Putiš**  Dátum narodenia: 19.10.1983  Trvalé bydlisko: Palárikova 10, Bratislava, 81105  E-mail: marian.putis@gmail.com  Tel.č.: +421 908 702 751  Veľkosť spoluvl. podielu: 1/2  (ďalej len „**Prenajímateľ 1**”)  a  Meno a priezvisko: **Zuzana Hudíková**  Dátum narodenia: 12.5.1983  Trvalé bydlisko: Palárikova 10, Bratislava, 81105  E-mail: zuzana.hudikova@gmail.com  Tel.č.: +421 908 131 227  Veľkosť spoluvl. podielu: 1/2  (ďalej len „**Prenajímateľ 2**”)  IBAN: SK83 0200 0000 0045 6136 1955  SWIFT: SUBASKBX  (Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 ďalej spolu ako „**Prenajímateľ**”)   1. **Nájomca:**   Meno a priezvisko: Ing. Andrea Matúšová  Dátum narodenia: 14.02.1978  Trvalé bydlisko: Palárikova 3162/10, 811 05 Bratislava  IBAN: SK80 7500 0000 0040 2406 5819  SWIFT: CEKOSKBX  E-mail: andrea.matusova1435@gmail.com  Tel.č.: +421 905 860 905  (ďalej len „**Nájomca 1**“)  a manžel  Meno a priezvisko: Mgr. Ivan Matúš  Dátum narodenia: 07.05.1970  Trvalé bydlisko: Palárikova 3162/10, 811 05 Bratislava  IBAN: SK15 7500 0000 0040 0848 6752  SWIFT: CEKOSKBX  E-mail: matusi@kpas.sk  Tel.č.: +421 905 745 166  (ďalej len „**Nájomca 2**“)  (Nájomca 1 a Nájomca 2 ďalej spolu ako „**Nájomca**”)  (Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „**Zmluvné strany**“)   1. **PREDMET NÁJMU A ROZSAH JEHO UŽÍVANIA**    1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6723 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré Mesto, ako: 2. byt - č. 13, nachádzajúci sa na 3.p. stavby súpisné č. 3162, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: dom, vchod: Palárikova 10, postavenej na pozemku - parcele registra „C“ parc. č. 7362/1, 3. spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo veľkosti 925/10000 prislúchajúci k bytu, 4. spoluvlastnícky podiel na pozemku - parcele registra „C“, parc. č. 7362/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 261 m2 vo veľkosti 925/10000 prislúchajúci k bytu,   (ďalej spolu len „**Nehnuteľnosť**“).  Kópia listu vlastníctva osvedčujúceho vlastnícke právo Prenajímateľa k Nehnuteľnosti tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.   * 1. Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a predsiene. Celková podlahová plocha Bytu je 83,74 m2.   2. Podrobný opis stavu Bytu, príslušenstva Bytu a zariadenia a vybavenia Bytu a prípadných závad je uvedený v Prílohe č. 2 tejto Zmluvy.   3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nehnuteľnosť do krátkodobého nájmu, v celom rozsahu užívania, za nájomné špecifikované v čl. 3 tejto Zmluvy a za podmienok uvedených nižšie. Nájomca podpisom tejto Zmluvy prijíma Nehnuteľnosť, tak ako je definovaná v tomto článku Zmluvy v celom rozsahu do svojho užívania od Prenajímateľa na základe tejto Zmluvy a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné.  1. **DOBA NÁJMU A ODOVZDANIE NEHNUTEĽNOSTI**    1. Nájom podľa tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu **u r č i t ú** : v trvaní **od 01.06.2025 do 31.05.2026**    2. Predĺžiť dohodnutú dobu nájmu je možné len písomným dodatkom k tejto Zmluve, pričom doba nájmu môže byť predĺžená na ďalšie dva roky, a to dvakrát.    3. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu v čase podpisu tejto Zmluvy nie sú známe vady a poškodenia Bytu, jeho príslušenstva a vybavenia a zariadenia, na ktoré by mal Nájomcu osobitne upozorniť okrem tých, ktoré sú uvedené v Prílohe č. 2 - Opis stavu Bytu, príslušenstva Bytu a zariadenia a vybavenia Bytu a prípadných závad.    4. Po úhrade prvého nájomného a zábezpeky vo výške a za podmienok podľa čl. 3 ods. 6 tejto Zmluvy, sa Prenajímateľ zaväzuje odovzdať Nehnuteľnosť Nájomcovi dňa 1.6.2025 o čom Zmluvné strany vyhotovia protokol o odovzdaní Nehnuteľnosti, podpísaný oboma Zmluvnými stranami, ktorého vzor je uvedený v Prílohe č. 3 tejto Zmluvy (ďalej len „**Protokol o odovzdaní Nehnuteľnosti**“). Protokol o odovzdaní Nehnuteľnosti obsahuje podrobný opis Nehnuteľnosti a jej stavu, príslušného zariadenia, nábytku a jeho stavu, typy a počty kľúčov k Nehnuteľnosti, stavy meračov elektrickej energie, plynu, kúrenia, teplej a studenej vody a akékoľvek vady Nehnuteľnosti (má sa za to, že ak sa v Protokole o odovzdaní Nehnuteľnosti žiadne neuvedú, Nehnuteľnosť nemá žiadne vady). 2. **NÁJOMNÉ A ZÁBEZPEKA**    1. Za užívanie Nehnuteľnosti je dohodnutá úhrada - nájomné vo výške **825,- EUR** mesačne za užívanie Bytu, (ďalej spolu len „**nájomné**“).    2. V nájomnom podľa ods. 1 tohto článku nie sú zahrnuté úhrady za plnenia spojené s užívaním Bytu (ďalej len „**úhrady za plnenia**“). Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi úhrady za plnenia vo forme preddavkov vo výške **175,- EUR** mesačne, spolu s platbou nájomného. V mesačnom preddavku na úhrady za plnenia je zahrnuté nasledovné: 3. mesačný preddavok na úhradu za dodávku energií a plnení, ktoré sú poskytované vlastníkovi Bytu na základe zmluvy uzavretej priamo medzi vlastníkom bytu a dodávateľmi príslušných energií a plnení, pozostávajúci z:   - preddavok na dodávku elektrickej energie vo výške 100,-,-EUR,  - preddavok na dodávku plynu vo výške 12,- EUR,  - preddavok na dodávku internetu vo výške 15,- EUR,   1. mesačný preddavok na dodávku studenej vody, ktorý Prenajímateľ uhrádza na základe zálohového predpisu správcovi Bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza vo výške 48,- EUR.    1. Preddavky na úhrady za plnenia sú vyúčtovateľnou položkou. Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie úhrad za plnenia podľa skutočných nákladov v zmysle ustanovení tejto Zmluvy nižšie do 30 dní po doručení vyúčtovania jednotlivými dodávateľmi energií a plnení. V prípade, ak skutočná spotreba Nájomcu za plnenia spojené s užívaním Nehnuteľnosti presiahne dohodnuté preddavky vo výške podľa čl. 3 ods. 2 tejto Zmluvy, nedoplatok doplatí Nájomca Prenajímateľovi do 10 kalendárnych dní v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, keď je Nájomcovi doručené príslušné vyúčtovanie úhrad za plnení. Ak vznikne preplatok úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním Nehnuteľnosti, Prenajímateľ vráti príslušnú sumu preplatku Nájomcovi do 10 kalendárnych dní v mesiaci, nasledujúcom po mesiaci, keď je doručené vyúčtovanie Prenajímateľovi.    2. Prenajímateľ je oprávnený raz ročne jednostranne upraviť výšku nájomného vždy najviac o hodnotu inflácie za predošlý kalendárny rok podľa údajov zverejnených Štatistickým úradom SR a po predchádzajúcom upozornení Nájomcov. V prípade, ak sa preukázateľne zvýši zálohová platba hradená Prenajímateľom príslušnému dodávateľovi energií alebo správcovi Bytového domu, v ktorom sa Byt nachádza, resp. spoločenstvu vlastníkov v Bytovom dome, Prenajímateľ má právo zvýšiť mesačný preddavok na úhrady za plnenia o tento rozdiel, a to od mesiaca nasledujúceho po obdržaní takéhoto nového zálohového predpisu Prenajímateľom.    3. Dohodnuté nájomné nepodlieha DPH. V prípade, ak by v súlade s právom Slovenskej republiky dohodnuté nájomné podliehalo DPH, dohodnutá výška nájomného sa navyšuje o DPH vo výške stanovenej legislatívou.    4. Nájomca sa zaväzuje v deň podpisu tejto Zmluvy uhradiť na účet Prenajímateľa peňažnú zábezpeku vo výške 2 - mesačného nájomného, t.j. vo výške **2.000,- EUR** (slovom: dvetisíc euro) (ďalej len „**zábezpeka**“). Zábezpeka môže byť formou jednostranného započítania použitá na prípadné nedoplatky na nájomnom a dohodnutých preddavkoch a poplatkoch úhrady za plnenia spojené s užívaním Nehnuteľnosti ako aj na úhradu prípadných neodstránených škôd, spôsobených Nájomcom, pričom sa zohľadňuje bežné opotrebenie Nehnuteľnosti. V prípade použitia zábezpeky alebo jej časti Prenajímateľom, je Prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi výšku použitej zábezpeky, preukázať Nájomcovi účel jej použitia a Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu od doručenia takéhoto oznámenia Prenajímateľa, najneskôr však v lehote 30 dní odo dňa doručenia oznámenia Prenajímateľa, doplatiť zábezpeku do plnej výšky.    5. Nezaplatenie zábezpeky v lehote a za podmienok podľa čl. 3 ods. 6 a prvej splátky nájomného v lehote a za podmienok podľa čl. 4 ods. 2 tejto Zmluvy je rozväzovacou podmienkou platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.    6. Po skončení nájmu bude zábezpeka vyúčtovaná Prenajímateľom a vrátená Nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu, nie však skôr, ako bude Prenajímateľovi doručené ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním Bytu za zúčtovacie obdobie, v ktorom sa nájom skončil. Nájomca sa zaväzuje, že ak čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku zábezpeky, nedoplatok uhradí Prenajímateľovi na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy a to najneskôr do 10 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku. Nájomca výslovne berie na vedomie a súhlasí, že suma zábezpeky nemôže byť jednostranne započítaná Nájomcom s akoukoľvek časťou splatného nájomného podľa Zmluvy (najmä posledného nájomného pri ukončení Zmluvy) alebo úhrad za plnenia. 2. **SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO, ÚHRAD ZA PLNENÍ A SLUŽIEB SPOJENÝCH S NÁJMOM**    1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude platiť nájomné Prenajímateľovi na bankový účet uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, mesačne vopred najneskôr do 23. dňa príslušného kalendárneho mesiaca (napr. nájomné za jún je povinný Nájomca uhradiť najneskôr do 15. mája).    2. Nájomca zaplatí prvé nájomné na bankový účet Prenajímateľa najneskôr do 23.5.2025. .    3. Na účely tejto Zmluvy sa zaplatením akýchkoľvek čiastok rozumie až moment ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.    4. Ak je Nájomca v omeškaní s akoukoľvek platbou v prospech Prenajímateľa v zmysle tejto Zmluvy, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. 3. **PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**    1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Nehnuteľnosť do užívania v stave spôsobilom na bežné a dohovorené užívanie, spolu so zariadením Bytu, špecifikovaným v Protokole o odovzdaní nehnuteľnosti, ktorý tvorí Prílohu č. 3 k tejto Zmluve. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe žiadne vady Bytu, jeho príslušenstva,  vybavenia v čase podpisu tejto Zmluvy, na ktoré by mal Nájomcu upozorniť.    2. Nájomca potvrdzuje, že si Nehnuteľnosť riadne prezrel, jej stav je mu známy a zaväzuje sa po skončení nájmu Nehnuteľnosti, vrátiť Nehnuteľnosť v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.    3. Účelom nájmu je využitie Bytu nájomcom na bývanie. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel nájmu, ktorým je výhradne iba účel bývania, bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený umožniť užívanie Nehnuteľnosti alebo jej časti iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou nasledovných osôb: Hana Matúšová, 06.02.2018, Palárikova 3162/10, 811 05 Bratislava    4. Prenajímateľ sa zaväzuje počas platnosti tejto Zmluvy Nehnuteľnosť na svoje náklady udržiavať v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.    5. Prenajímateľ je oprávnený vykonať prehliadku Nehnuteľnosti, po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi o zamýšľanej prehliadke, v sprievode Nájomcu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak, ako aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania Nehnuteľnosti, ako aj uskutočňovania prác potrebných pre opravy a odstránenia škôd. V prípade živelnej pohromy, havarijných stavov alebo bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva škody na Nehnuteľnosti má Prenajímateľ právo nevyhnutného vstupu do Nehnuteľnosti aj bez predchádzajúceho oznámenia. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Nájomca je povinný strpieť obhliadku Nehnuteľnosti prípadným záujemcom o nájom a to kedykoľvek počas trvania výpovednej lehoty, resp. najmenej dva mesiace pred ukončením tejto Zmluvy.    6. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktorým by rušil Nájomcu pri užívaní Nehnuteľnosti. Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať väčšie opravy, stavebné zmeny alebo úpravy Nehnuteľnosti len po predchádzajúcej dohode s Nájomcom. Toto neplatí pre prípady, ak má Prenajímateľ vykonať práce, ktoré súvisia s udržaním spôsobilosti Nehnuteľnosti na dohovorené užívanie. Nájomca môže súhlas s výkonom väčších opráv, stavebných zmien alebo úprav podľa prvej vety tohto bodu odoprieť len z vážnych dôvodov.    7. Nájomca nesmie vykonávať žiadne stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny na Nehnuteľnosti bez súhlasu Prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Akékoľvek zmeny, ktoré sú vykonané so súhlasom Prenajímateľa je po skončení nájmu potrebné odstrániť a vrátiť Nehnuteľnosť do pôvodného stavu, tak ako bola odovzdaná, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodli inak.    8. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy a uhrádzať všetky náklady na bežnú údržbu, najmä, avšak nielen: drobné opravy nábytku a spotrebičov, opravy sanity, batérií a vodovodného tesnenia, výmena žiaroviek, oprava rozbitých skiel a akékoľvek iné drobné opravy, pričom tieto bude uhrádzať Nájomca až do výšky 50,- EUR za každý jeden prípad. Prenajímateľ zabezpečí všetky opravy na vlastné náklady, na ktoré je povinný v zmysle legislatívy.    9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré je povinný vykonať Prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vyplývajú z nesplnenia tejto povinnosti. 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.    10. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na Nehnuteľnosti, na Bytovom dome, zariadení, príslušenstve ako i majetku Prenajímateľa, ktoré sám spôsobí, či už úmyselne alebo z nedbanlivosti. Nájomca je zodpovedný i za škody na Nehnuteľnosti spôsobené tretími osobami, ktoré sa zdržujú v Nehnuteľnosti so súhlasom Nájomcu alebo s jeho vedomím. Všetky škody, za ktoré zodpovedá Nájomca, odstráni Nájomca na vlastné náklady alebo uhradí Prenajímateľovi v bežných cenách.    11. Nájomca je povinný užívať Nehnuteľnosť v súlade s touto Zmluvou a všeobecne platnými právnymi predpismi, normami ako aj hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok Bytového domu, nočný kľud a nerušiť ostatných obyvateľov Bytového domu.    12. Nájomca nesmie, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, prenechať Nehnuteľnosť do podnájmu.    13. Nájomca nie je oprávnený vymeniť zámok na vstupných dverách do Bytu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade výmeny zámku na vstupných dverách do Bytu Nájomcom, s písomným súhlasom Prenajímateľa, je Nájomca povinný odovzdať jeden kľúč od Bytu Prenajímateľovi. V prípade straty kľúča od vstupných dverí do Bytu je Nájomca na vlastné náklady povinný zabezpečiť výmenu zámku za zámok rovnakej kategórie z hľadiska jeho bezpečnosti a odovzdať kľúče a prípadnú bezpečnostnú kartu patriace k tomuto zámku Prenajímateľovi. V prípade straty čipov a iných kľúčov od Nehnuteľnosti je Nájomca povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi a uhradiť náklady na obstaranie náhradných čipov a kľúčov od správcu Nehnuteľnosti alebo tretej osoby.    14. Nájomca sa zaväzuje, že on ako aj jeho hostia nebudú v interiéri Bytu fajčiť.    15. Nájomca nemôže mať v Byte zvieratá. Nie je povolená ani návšteva so zvieratami.    16. Nájomca nie je oprávnený registrovať miesto podnikania alebo sídlo akejkoľvek obchodnej spoločnosti na adrese Nehnuteľnosti bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.    17. Nájomca má právo na pomernú zľavu z nájomného za obdobie, v ktorom nemohol Nehnuteľnosť v plnej miere riadne užívať z dôvodov, ktoré nezapríčinil Nájomca. Nárok na odpustenie časti nájomného, resp. poskytnutie zľavy uplatní Nájomca u Prenajímateľa písomnou formou najneskôr však do 14 dní odo dňa, kedy došlo ku skutočnostiam zakladajúcim tento nárok. Márne uplynutie tejto lehoty má za následok zánik tohto nároku. Riadne uplatnená zľava bude odpočítaná od najbližšej nasledujúcej platby nájomného.    18. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade porušenia povinnosti platiť nájomné riadne a včas, sa táto skutočnosť považuje za podstatné porušenie tejto Zmluvy. Prenajímateľ je pri uplatňovaní svojich práv, zodpovedajúcich týmto porušeniam povinnosti Nájomcu, oprávnený obmedziť alebo zastaviť plnenia poskytované s užívaním Bytu, na ktoré je inak povinný, vstúpiť do Nehnuteľnosti, a to i prekonaním uzamknutia alebo prekonaním inej zabezpečovacej prekážky, uplatniť zádržné a záložné právo k hnuteľným veciam Nájomcu.    19. Po skončení nájmu Nájomca nemá právo na bytovú náhradu. 4. **POISTENIE**    1. Prenajímateľ prehlasuje, že na Nehnuteľnosť je uzavretá poistná zmluva kryjúca (...)..    2. Prenajímateľ nepreberá žiadnu zodpovednosť za akúkoľvek škodu, vzniknutú z akýchkoľvek dôvodov na majetku vo vlastníctve Nájomcu, umiestneného v Nehnuteľnosti.      1. **SKONČENIE NÁJMU**    1. Nájom Nehnuteľnosti podľa tejto Zmluvy zaniká uplynutím doby nájmu podľa čl. 2 ods. 1 Zmluvy, písomnou dohodou o skončení nájmu, výpoveďou nájmu niektorej zo Zmluvných strán v súlade s § 7 ods.1 alebo ods. 2 Zákona, odstúpením od tejto Zmluvy v súlade s § 7 ods. 4 a ods. 5 Zákona alebo zánikom Nehnuteľnosti.    2. Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom Nehnuteľnosti, ak: 2. Nájomca alebo ten, kto s ním v Nehnuteľnosti žije alebo sa v nej nachádza so súhlasom Nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu Prenajímateľa poškodzuje Nehnuteľnosť alebo jej zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia Bytového domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v Bytovom dome, v ktorom sa Nehnuteľnosť nachádza, 3. Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním Bytu za čas dlhší ako dva mesiace, 4. Nájomca alebo ten, kto s ním v Nehnuteľnosti žije, opakovane a napriek upozorneniu Prenajímateľa porušuje nočný kľud, prípadne inak ruší obyvateľov Bytového domu, 5. Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nedoplnil zábezpeku do pôvodnej výšky, 6. Nájomca užíva Nehnuteľnosť v rozpore s dohodnutým účelom, 7. Nájomca prenechal Nehnuteľnosť alebo jej časť inému do nájmu alebo podnájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa, 8. Prenajímateľ potrebuje Nehnuteľnosť pre seba alebo svojich rodinných príslušníkov alebo sa rozhodne Nehnuteľnosť predať.    1. Nájomca môže vypovedať krátkodobý nájom Nehnuteľnosti, ak: 9. sa Nehnuteľnosť stala nespôsobilá na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v Byte.    1. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcom po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď príslušnej Zmluvnej strane. Výpovedná lehota je 1 mesiac, okrem dôvodov výpovede podľa ods. 2 písm. a) alebo b) a ods. 3 a), kedy je výpovedná lehota 15 dní.    2. Ak Nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo Prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je Prenajímateľ od tejto Zmluvy oprávnený odstúpiť. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. V prípade, ak písomná výpoveď alebo písomné oznámenie o odstúpení od Zmluvy nebude druhej Zmluvnej strane doručené alebo bude zásielka odmietnutá, za deň doručenia sa považuje 10. deň po dni, v ktorom bola výpoveď alebo oznámenie o odstúpení od Zmluvy doporučene poštou odoslané druhej Zmluvnej strane.    3. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Nehnuteľnosť a odstrániť akýkoľvek ním vnesený hnuteľný majetok a vrátiť Nehnuteľnosť v stave, v akom ju prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade zistenia neprimeraného opotrebenia alebo poškodenia Nehnuteľnosti alebo zariadenia, Nájomca na vlastné náklady zabezpečí nápravu do 5 kalendárnych dní alebo túto škodu uhradí Prenajímateľovi v bežných cenách do 5 kalendárnych dní. Pri skončení nájmu bude spísaná zápisnica s popisom stavu Nehnuteľnosti, podpísaná oboma Zmluvnými stranami.    4. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Nehnuteľnosť v primerane čistom a upratanom stave. V opačnom prípade je Prenajímateľ oprávnený účtovať Nájomcovi poplatok za profesionálne upratovacie služby po vyprataní Nehnuteľnosti.    5. Ak Nájomca nevyprace alebo neodovzdá Nehnuteľnosť Prenajímateľovi ani v lehote 10 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote 5 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od tejto Zmluvy, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok, ktoré vznikli v súvislosti s touto Zmluvou, zadržať hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Nehnuteľnosti len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok, ktoré vznikli v súvislosti s touto Zmluvou.    6. Nájomca sa zaväzuje užívať Nehnuteľnosť počas celej dohodnutej doby nájmu v zmysle čl. 2 tejto Zmluvy. V prípade predčasného ukončenia nájmu z dôvodu na strane Nájomcu, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 1-mesačného a preddavkov na úhradu za plnenia v celkovej výške 1.000,- EUR, pričom na úhradu zmluvnej pokuty môže Prenajímateľ použiť zábezpeku zaplatenú v zmysle čl. 3 ods. 6 tejto Zmluvy. 10. **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**     1. Zmluvné strany potvrdzujú, že si túto Zmluvu prečítali, vyhlasujú, že jej ustanoveniam porozumeli, že ju uzatvárajú slobodne a bez nátlaku, a že je pre nich vzájomne výhodná, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve.     2. Táto Zmluva sa riadi platným právnym poriadkom Slovenskej republiky, prípadné spory z nej vyplývajúce budú Zmluvné strany riešiť cestou zmieru, a keď tento nebude možné docieliť, rozhodne medzi nimi príslušný všeobecný súd.     3. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa riadi príslušnými ustanoveniami zákona, pričom Nájomca v súlade s § 3 ods. 3 písm. f) Zákona vyhlasuje, že si je vedomý, že táto Zmluva sa uzatvára podľa Zákona. Na vzťahy neupravené v tejto Zmluve a v Zákone sa vzťahujú príslušné ustanovenia právneho poriadku Slovenskej republiky, najmä ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.     4. Prenajímateľ, fyzická osoba, je povinný sa v lehote podľa § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, v znení neskorších predpisov, registrovať pre daň z príjmov plynúcich z nájmu Nehnuteľnosti, ak nie je registrovaný v čase uzavretia tejto Zmluvy. Prenajímateľ je povinný splnenie svojej povinnosti podľa tohto odseku Zmluvy a § 3 ods. 5 Zákona Nájomcovi preukázať a to v lehote 10 dní odo dňa úspešnej registrácie alebo pri podpise tejto Zmluvy.     5. Zmluva bola vyhotovená v 2 vyhotoveniach v slovenskom jazyku, po jednom rovnopise pre Prenajímateľa a pre Nájomcu.     6. Všetky zmeny a dodatky k tejto Zmluve musia byť urobené písomnou formou a podpísané obidvoma Zmluvnými stranami.     7. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania poslednou Zmluvnou stranou.     8. Prílohami k tejto Zmluve sú:  * Príloha č. 1 - LV č. 6723 (pre informatívne účely) * Príloha č. 2 - Podrobný opis stavu Bytu, príslušenstva Bytu a zariadenia a vybavenia Bytu a prípadných závad * Príloha č. 3 - Vzor protokolu o odovzdaní nehnuteľnosti |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Prenajímateľ 1:** **Prenajímateľ 2:**

V Bratislave, dňa ……. V Bratislave, dňa ……….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Marián Putiš** **Zuzana Hudíková**

**Nájomca 1:** **Nájomca 2:**

V Bratislave, dňa ……. V Bratislave, dňa ……….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Andrea Matúšová Mgr. Ivan Matúš

**PRÍLOHA Č. 2**

***Opis stavu Bytu, príslušenstva Bytu a zariadenia a vybavenia Bytu a prípadných závad***

***Opis Bytu a príslušenstva Bytu, Pivnice a garážového parkovacieho státia***

Byt pozostáva z troch obytných miestností, kuchyne, kúpeľne s WC a predsiene. Celková podlahová plocha Bytu je 83,74 m2.

.

***Opis zariadenia a vybavenia Bytu***

**1. kuchyňa:**

kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi (umývačka riadu, elektrická rúra, plynová varná doska), varná kanvica, kávovar, mikrovlnná rúra, hriankovač, jedálenský stôl, 4 jedálenské stoličky, digestor, taniere, šálky na kávu, čaj, poháre na vodu, poháre na víno, príbor, sada nožov, podložky na krájanie, dve stropné svietidlá;

**2. obývacia izba:**

sedačka, 3 vankúše, vstavaná dvojdverová skriňa, skrinka pod tv, 2x konferenčný stolík, koberec, závesy, záclona, obraz, televízor, stropné svietidlo;

**3. detská izba:**

rozkladaci sedačka, komoda, písací stôl, kancelárska stolička, závesy, záclona, 2 koberce, stropné svietidlo,wifi extender;

**4. spálňa:**

manželská posteľ, matrac, vankúše, paplóny, 2 nočné stolíky, lampa stolná 2x, skrinka pod tv, TV, úložná šatníková skriňa, vešiak, závesy, záclona, koberec, obraz, stropné svietidlo, mobilný ventilátor, wifi extender;

**5. kúpeľňa:**

závesné WC, kúpeľňová skrinka, skrinka s umývadlom, zrkadlo, umývadlová batéria, vaňa s batériou a sklenenou zástenou, 2 nástenné svietidlá, kôš na odpadky, kefa na toaletu s nádobou, stropné svietidlá;

**6. predsieň + chodba:**

úložná šatníková skriňa, chladnička s mrazničkou, práčka.

***Opis závad Bytu a vybavenia***

Zásuvky nočných stolíkov sú rozhádzané. Teplá voda v kuchyni tečie až cca po 1 min.

Prípadné ďalšie vady Bytu a vybavenia budú uvedené v protokole o odovzdaní Nehnuteľnosti, ktorý zmluvné strany spíšu v deň odovzdania nehnuteľnosti.

**PRÍLOHA Č. 3**

***Protokol o odovzdaní Nehnuteľnosti***

1. **Prenajímateľ:**

Meno a priezvisko: **Marián Putiš**

Dátum narodenia: 19.10.1983

Trvalé bydlisko: Palárikova 10, Bratislava, 81105

E-mail: marian.putis@gmail.com

Tel.č.: +421 908 702 751

Veľkosť spoluvl. podielu: 1/2

(ďalej len „**Prenajímateľ 1**”)

a

Meno a priezvisko: **Zuzana Hudíková**

Dátum narodenia: 12.5.1983

Trvalé bydlisko: Palárikova 10, Bratislava, 81105

E-mail: zuzana.hudikova@gmail.com

Tel.č.: +421 908 131 227

Veľkosť spoluvl. podielu: 1/2

(ďalej len „**Prenajímateľ 2**”)

IBAN: SK83 0200 0000 0045 6136 1955

SWIFT: SUBASKBX

(Prenajímateľ 1 a Prenajímateľ 2 ďalej spolu ako „**Prenajímateľ**”)

1. **Nájomca:**

Meno a priezvisko: Ing. Andrea Matúšová

Dátum narodenia: 14.02.1978

Trvalé bydlisko: Palárikova 3162/10, 811 05 Bratislava

IBAN: SK80 7500 0000 0040 2406 5819

SWIFT: CEKOSKBX

E-mail: andrea.matusova1435@gmail.com

Tel.č.: +421 905 860 905

(ďalej len „**Nájomca 1**“)

a manžel

Meno a priezvisko: Mgr. Ivan Matúš

Dátum narodenia: 07.05.1970

Trvalé bydlisko: Palárikova 3162/10, 811 05 Bratislava

IBAN: SK15 7500 0000 0040 0848 6752

SWIFT: CEKOSKBX

E-mail: matusi@kpas.sk

Tel.č.: +421 905 745 166

(ďalej len „**Nájomca 2**“)

(Nájomca 1 a Nájomca 2 ďalej spolu ako „**Nájomca**”)

**Popis nehnuteľnosti:**

Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 6723 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, okres: Bratislava I, obec: BA-m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré Mesto, ako:

1. byt - č. 13, nachádzajúci sa na 3.p. stavby súpisné č. 3162, druh stavby: Bytový dom, popis stavby: dom, vchod: Palárikova 10, postavenej na pozemku - parcele registra „C“ parc. č. 7362/1,
2. spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve bytového domu vo veľkosti 925/10000 prislúchajúci k bytu,
3. spoluvlastnícky podiel na pozemku - parcele registra „C“, parc. č. 7362/1 druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 261 m2 vo veľkosti 925/10000 prislúchajúci k bytu,

(ďalej spolu len „**Nehnuteľnosť**“)

**Stav meračov**:

Voda studená ...................................,............... Číslo merača: ....................................................

Merač elektriny ................................................. Číslo merača: ....................................................

Merač plynu ..................................................... Číslo merača: ....................................................

**Odovzdanie kľúčov a ovládačov:**

Kľúče, čidlá a ovládače:

...........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

..........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

**Popis vybavenia bytu:**

**1. kuchyňa:**

kuchynská linka so vstavanými spotrebičmi (umývačka riadu, elektrická rúra, plynová varná doska), varná kanvica, kávovar, mikrovlnná rúra, hriankovač, jedálenský stôl, 4 jedálenské stoličky, digestor, taniere, šálky na kávu, čaj, poháre na vodu, poháre na víno, príbor, sada nožov, podložky na krájanie, dve stropné svietidlá;

**2. obývacia izba:**

sedačka, 3 vankúše, vstavaná dvojdverová skriňa, skrinka pod tv, 2x konferenčný stolík, koberec, závesy, záclona, obraz, televízor, stropné svietidlo;

**3. detská izba:**

rozkladaci sedačka, komoda, písací stôl, kancelárska stolička, závesy, záclona, 2 koberce, stropné svietidlo,wifi extender;

**4. spálňa:**

manželská posteľ, matrac, vankúše, paplóny, 2 nočné stolíky, lampa stolná 2x, skrinka pod tv, TV, úložná šatníková skriňa, vešiak, závesy, záclona, koberec, obraz, stropné svietidlo, mobilný ventilátor, wifi extender;

**5. kúpeľňa:**

závesné WC, kúpeľňová skrinka, skrinka s umývadlom, zrkadlo, umývadlová batéria, vaňa s batériou a sklenenou zástenou, 2 nástenné svietidlá, kôš na odpadky, kefa na toaletu s nádobou, stropné svietidlá;

**6. predsieň + chodba:**

**úložná šatníková skriňa, chladnička s mrazničkou**

**Zoznam vád v čase odovzdania nehnuteľnosti:**

Zásuvky nočných stolíkov sú rozhádzané. Teplá voda v kuchyni tečie až cca po 1 min.

...........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

...........................................................................................................................................................................

**Prenajímateľ 1:** **Prenajímateľ 2:**

V Bratislave, dňa ……. V Bratislave, dňa ……….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Marián Putiš** **Zuzana Hudíková**

**Nájomca 1:** **Nájomca 2:**

V Bratislave, dňa ……. V Bratislave, dňa ……….

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Ing. Andrea Matúšová Mgr. Ivan Matúš