

Z M L U V A

o krátkodobom nájme bytu

uzavretá podľa § 3 a nasl. zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v platnom znení
(ďalej len „Zmluva“)
medzi:

Prenajímateľ: **Obec Vydrník**
v zastúpení: Maroš Kroščen, starosta obce
Adresa: Obecný úrad 55, 059 14 Vydrník
IČO: 00326747
DIČ: 2020675041
IBAN: SK95 5600 0000 0034 4648 2001
Banka: Prima banka Slovensko, a. s., pobočka Poprad
(ďalej len „**prenajímateľ**“)

Nájomca:
Meno a priezvisko: **Katarína Sedláková**
Trvalé bydlisko: Štúrova 293/27, 059 21 Svit
Dátum narodenia:
Štátna príslušnosť:
(ďalej len „**nájomca**“)

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

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov výlučným vlastníkom prenajímanej nehnuteľnosti a je oprávnený uzavrieť túto nájomnú zmluvu za podmienok uvedených ďalej v tejto zmluve.
2. Predmetom nájmu je obecný trojizbový byt č.2, nachádzajúci sa na 1. poschodí v budove základnej školy obce Vydrník súpisné číslo 121, vchod č.0 vo Vydrníku (ďalej len „**byt**“). Budova základnej školy je zapísaná na LV č.1 (predmetný byt nie je samostatne vedený na liste vlastníctva) vedený Okresným úradom Poprad, odbor katastrálny, pre okres Poprad, obec a k. ú. Vydrník.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že je výlučným vlastníkom obecného bytu a je oprávnený byt prenajať. Krátkodobý prenájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva obce Vydrník č. 259/2025 dňa 31.03.2025.
4. Prenajímateľ prenecháva byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom bytu.
5. Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
6. Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil, akceptuje ho a v tomto stave ho preberá.
7. Nájomca je oprávnený užívať byt výhradne na účely bývania.

II.

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to osem mesiacov, ktorá plynie **od 01.05.2025 do 31.12.2025.**

2. Nájomca prehlasuje, že si je vedomý, že doba nájmu môže byť predčasne ukončená, ak nebudú z jeho strany plnené všetky podmienky tejto zmluvy v stanovených lehotách a dodržiavané jej ustanovenia.

III.

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

1. Výšku nájomného za predmet nájmu schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Vydrník vo výške **250,00 EUR**/mesačne (slovom: Dvestopäťdesiat eur). Nájomné je splatné vždy k **20.temu dňu toho ktorého mesiaca** a to na účet prenajímateľa.
2. V cene nájmu podľa bodu 1. nie sú zahrnuté náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu (služby a energie spojené s nájmom).
3. Náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu (spotreba plynu, elektrickej energie, vodné, stočné a iné) si prenajímateľ v termíne do 30.04.2025 na základe tejto zmluvy prihlási u dodávateľov služieb na svoje meno a bude ich uhrádzať priamo dodávateľom.
4. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného o viac ako 5 dní po lehote splatnosti v zmysle bodu 1. tohto článku zmluvy, má prenajímateľ právo na úhradu poplatku z omeškania, a to vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy, najmenej však 1,- Euro za každý deň omeškania v zmysle § 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný si poplatok sám vypočítať a uhradiť súčasne s úhradou predmetnej platby.
5. Drobné opravy do 50,00 EUR je povinný nájomca uhrádzať a realizovať vo svojej osobnej réžii a na vlastný účet.

IV.

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.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas 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 zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
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. osoby, ktorá s ním byt užíva. Inak môžu 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 3 dní od vyzvania.
5. Prenajímateľ je povinný opraviť alebo odstrániť v primeranej dobe závyady alebo nedostatky vzniknuté v byte alebo na jeho vybavení, ktoré vznikli bez zavinenia nájomcu, a ktoré nájomcovi bránia riadne užívať byt alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený. V prípade nesplnenia tejto povinnosti prenajímateľom môže nájomca odstrániť tieto závyady alebo nedostatky v nevyhnutnej miere sám, po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, pričom je oprávnený od prenajímateľa požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí nájomca uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, najneskôr do 3 mesiacov od odstránenia závyad, inak toto právo zanikne.
6. Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom.

7. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu.
8. Ak sa nájomca nepostará o 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.

V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca má právo užívať byt v rozsahu zmluvnými stranami dohodnutom v zmysle tejto zmluvy, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Spolu s nájomcom má právo užívať byt jeho rodina v počte štyroch (4) osôb (matka nájomcu a tri deti).
2. Nájomca môže zvýšiť počet osôb užívajúcich dom iba po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Nedodržanie tejto povinnosti môže mať za následok výpoveď nájmu.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné podľa článku III. tejto zmluvy, a to v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je tiež povinný uhradiť poplatok z omeškania.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
5. Nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej strane.
6. Nájomca sa zaväzuje, že bude byt užívať v súlade s dobrými mravmi, bude dodržiavať poriadok a v byte nebude užívať tabakové výrobky a chovať zvieratá.
7. 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 je povinný prenajímateľovi bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu tých opráv, ktoré znáša prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, príp. byt iným spôsobom užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu.
9. 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.
10. Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
11. Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných nájomcov bytov, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou.
12. Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy, resp. podľa ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne škodu ktorú spôsobili s ním bývajúce osoby.

VI.

Zánik krátkodobého nájmu bytu

1. Krátkodobý nájom bytu zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán podľa bodu 2. alebo 3. tohto článku,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy jednej zo zmluvných strán podľa bodu 5. alebo 6. tohto článku,
 - e) zánikom predmetu nájmu.

2. Prenajímateľ môže vypovedať krátkodobý nájom bytu, 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 byt alebo jeho zariadenie, alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu, alebo inak porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa byt nachádza,
 - b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné za čas dlhší ako jeden mesiac,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
 - d) nájomca prenechal byt alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. 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.
4. Výpoveď prenajímateľa aj výpoveď nájomcu musí mať písomnú formu. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa krátkodobý nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je jeden (1)mesiac a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
5. 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.
6. Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do dvoch (2) dní odo dňa skončenia nájmu, z bytu vystať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov domu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané všetky námietky prenajímateľa k stavu bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.
8. Ak nájomca nevyprázdni byt podľa predchádzajúceho odseku, prenajímateľ je oprávnený v byte umiestnené hnuťelné veci vypratať a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, s čím nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vopred súhlasí.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že si je plne vedomí, že táto zmluva sa uzaviera podľa zákona č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.
2. Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
4. Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
5. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
6. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Zákona o krátkodobom nájme bytu, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia zmluvy, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevplynulo niečo iné.

8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Vo Vyderníku dňa 16.04.2025

Vo Vyderníku dňa 16.04.2025

.....
Prenajímateľ
Maroš Kroščen, starosta obce

.....
Nájomca
Katarína Sedláková