Zmluva o krátkodobom nájme bytu

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

Článok 1
Zmluvné strany

1. Prenajímateľ:

meno a priezvisko : **Ing. Lukáš Lajoš, rod. Lajoš**
miesto trvalého pobytu : Hlavná 9/12, 076 02 Novosad, okr. Trebišov, SR
dátum narodenia : 07.07.1987
štátne občianstvo : Slovenská republika
Mobil: **+421 904 565 143**
Mail: **lewis39@gmail.com**
Č.účtu: SK91 0900 0000 0005 5247 0983
(ďalej len „**Prenajímateľ**")

2. Nájomca:
Gymnázium Park mládeže 5, Košice
Sídlo: Park mládeže 5, 040 01 Košice
IČO: 035531754
v zastúpení: **Mgr. Milan Marinčák, riaditeľ školy**
Kontaktná osoba: Mgr.Zuzana Krajcárová, zástupkyňa riaditeľa
Mobil: **+421 55 63 35 470, +421 911 929 730**
Mail: **krajcarova@gpm.sk**
(ďalej len „**Nájomca**")

Nájomca ako aj Prenajímateľ vyhlasujú, že sú si plne vedomí skutočnosti, že túto Zmluvu o krátkodobom nájme bytu (ďalej len Zmluva) uzatvárajú v súlade so zákonom č. 98/2014 Z. z. (ďalej len Zákona). Toto vyhlásenie sa dáva podľa ust. § 3 ods. 2 písm f) Zákona.

Článok 2
Predmet a účel nájmu a opis stavu bytu

1.1 Predmetom tejto Zmluvy je prenájom **1-izbového bytu č.8** s príslušenstvom a zariadením **na 2. poschodí na ul. Czambelova č. 3**, v Košiciach, súpisné číslo: 78, ktorý je vedený Okresným úradom Košice, katastrálny odbor, na **LV č. 12927**, katastrálne územie Severné mesto, ktorý je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa. Nájomca sa so stavom prenajímaného bytu oboznámil. Príslušenstvo bytu tvorí: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa s WC a pivnica. Zariadenie bytu tvorí kuchynská linka s dresom a vodovodnou dresovou batériou, plynová varná doska, teplovzdušná rúra, v kúpeľni- sprchovací kút, umývadlo s vodovodnou batériou, WC misa. V byte je k dispozícii nájomcovi manželská posteľ, skriňa, písací stôl, kuchynský barový stôl so štyrmi stoličkami, chladnička s mrazničkou zn. Electrolux, mikrovlná rúra zn. Electrolux, predsieňová skrinka, práčka zn. Bosch, Antik Tango TV box, WiFi router a vysávač Eta. Byt je vybavený osvetlením v každej izbe. Zariadenie bytu je vo vlastníctve prenajímateľa a prenajímateľ ho prenecháva nájomcovi na užívanie na dobu, po ktorú bude platiť táto zmluva.

2.2 Zariadenie bytu je funkčné, spôsobilé na riadne užívanie za účelom, na ktorý sa v byte nachádza. Nájomca je oprávnený počas doby nájmu užívať spolu s bytom spoločné priestory a zariadenia domu.

2.3 Prenajímateľ dáva do prenájmu Nájomcovi byt výhradne za účelom bývania za podmienok určených v tejto Zmluve.

Článok 3
Doba nájmu

3.1 Zmluva je uzavretá na dobu určitú v trvaní **od 01.09.2021 do 30.06.2022** s mesačnou výpovednou lehotou.

3.2 Spôsoby ukončenia platnosti Zmluvy sú podrobne uvedené v Článku 8. tejto Zmluvy.

3.3 Predĺžiť lehotu trvania doby nájmu je možné za rovnakých podmienok na základe výslovnej dohody zmluvných strán vo forme písomného dodatku k Zmluve, ktorý je možné uzatvoriť výlučne pred ukončením pôvodne dohodnutej doby nájmu.

Článok 4
Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva

4.1 Počas trvania platnosti tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi na jeho účet, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy Nájomné vo výške **380,- EUR (slovom: tristoosemdesiat EUR). Nájomné je vrátane nákladov na energiu a vrátane poplatku za užívanie TV a internetu. Energiu zahŕňa:** vodné a stočné, elektriku, plyn a kúrenie.

4.2 Nájomné a úhrady sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi vo výške spolu **380,- EUR (slovom: tristoosemdesiat EUR) mesačne** vždy za príslušný kalendárny mesiac **do 10. dňa v mesiaci**, za ktorý je nájomné splatné. Prvé mesačné nájomné bude uhradené Prenajímateľovi najneskôr **do 03.09.2021** prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4.3 V súlade s ustanovením § 4 Zákona je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť dohodnutú výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva napr. pri zmene cien dodávaných služieb, s prihliadnutím na priemernú ročnú mieru inflácie, zmene mesačného predpisu, stanoveného správcom domu.

4.4 Ak Nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia v lehote, nedoplní peňažnú zábezpeku do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania podľa § 517 OZ a podľa nar. vlády č. 87/1995 Z.z.

4.5 Stavy na zariadeniach, ktoré merajú spotrebu vody, elektriny, plynu a stavy meračov na radiátoroch budú v deň odovzdania bytu zaznačené do Odovzdávacieho - preberacieho protokolu, ktorý tvorí prílohu č. 1 k tejto zmluve a budú považované za počiatočné stavy.

4.6 Zálohové platby za spotrebu energií budú vyúčtované raz ročne na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov najneskôr jeden mesiac po prijatí vyúčtovacej faktúry. Prípadný nedoplatok alebo preplatok bude medzi nájomcom a prenajímateľom vyrovnaný bezodkladne, najneskôr však do 5 dní od doručenia vyúčtovania za predchádzajúci rok, resp. zúčtovacie obdobie nájomcovi.

Článok 5
Peňažná zábezpeka

5.1 V súlade s ustanovením § 5 Zákona Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli na peňažnej zábezpeke vo výške jednomesačného nájomného. Nájomca vyplatí Prenajímateľovi peňažnú zábezpeku v sume **380,- EUR (slovom: tristoosemdesiat EUR)** najneskôr do **03.09.2021** prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

5.2 Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním bytu.

5.3 Prenajímateľ je oprávnený bezodkladne započítať zloženú peňažnú zábezpeku so svojimi pohľadávkami voči nájomcovi z titulu dlžného nájomného, z titulu nároku na nedoplatky (za kúrenie, za odber studenej a teplej vody, elektriny a plynu) pri ročnom

vyúčtovaní, z titulu nároku na zmluvnú pokutu alebo z titulu náhrady škody spôsobenej na byte alebo jeho zariadení.

5.4 Na základe písomnej výzvy Prenajímateľa je Nájomca povinný v lehote do 1 mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky, ak Prenajímateľ preukázateľne použil peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi.

5.5 Po skončení nájomného pomeru podlieha peňažná zábezpeka vyúčtovaniu v lehote do 14 dní po ukončení nájmu.

Článok 6
Práva a povinnosti prenajímateľa

6.1 **Prenajímateľ:**

a) Odovzdá nájomcovi byt čistý, bez závad, v stave spôsobilom na riadne užívanie tak, aby nájomca mohol realizovať svoje práva vyplývajúce z tejto zmluvy,
b) Odovzdá nájomcovi kľúče od bytu, od bytového domu, od pivnice a od poštovej schránky,
c) Môže skontrolovať stav bytu a plnenie zmluvných podmienok, a za tým účelom vstúpiť do bytu, vždy však po predchádzajúcom oznámení nájomcovi a za jeho účasti, maximálne však jeden krát za mesiac, pokiaľ nevzniknú mimoriadne okolnosti,
d) Vykoná na požiadanie nájomcu opravu rozsiahlejších závad bytu nespôsobených nájomcom alebo riadnym užívaním bytu na základe bežného opotrebenia vecí,
e) Vzniknuté prevádzkové poruchy a havarijné stavy bezodkladne odstráni,
f) Uzatvoril vlastné poistenie prenajímanej nehnuteľnosti a domácnosti, v rozsahu príslušenstva a zariadenia vo vlastníctve Prenajímateľa.
g) Vykonal všetky úkony spojené s legalizáciou nájmu.

Článok7
Práva a povinnosti nájomcu

7.1 **Nájomca sa zaväzuje:**

a) Byt riadne užívať, dodržiavať bezpečnostné a hygienické predpisy, uzamykať riadne vchodové dvere. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby osoby, ktoré sa budú v byte zdržiavať, dodržiavali v bytovom dome domový poriadok, nočný kľud od 22.00 hod do 06.00 hod, dobré mravy a zásady slušného správania vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov a ich rodinným príslušníkom,
b) V byte nebude fajčiť ani Nájomca, ani návšteva Nájomcu,
c) Nepoškodzovať byt, príslušenstvo, súčasti bytu a zariadenie bytu úmyselne ani z nedbanlivosti,
d) Užívať byt výlučne len na bývanie,
e) Nájomca prehlasuje, že byt bude užívať **1 dospelá osoba,**
f) Neuskutočňovať v byte ani na príslušenstve bytu a zariadení bytu žiadne zmeny, ani neuchytávať žiadne predmety na steny, obklad v kúpeľni, dvere, zariadenia alebo okná bez písomného súhlasu Prenajímateľa. Ak by tak v rozpore so zmluvou urobil, musí uviesť byt do pôvodného stavu, alebo nahradiť Prenajímateľovi celú spôsobenú škodu,
g) Plne uhradiť všetky škody, ktoré v byte vzniknú počas doby nájmu a na svoje náklady znášať náklady spojené s bežnou opravou a/alebo údržbou bytu,
h) V prípade príchodu pošty pre Prenajímateľa, túto mu bezodkladne odovzdať,
i) Bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv a úprav v byte, v opačnom prípade sa Prenajímateľ nedostáva s ich odstránením do omeškania,
j) Bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi správy, ktoré sa dozvie od domového dôverníka, prípadne iných susedov, ktoré sa týkajú vzťahu Prenajímateľa k bytu (ako

schôdze domovej samosprávy, údržba domu, prípadne odovzdať listinné materiály určené pre prenajímateľa a pod.), a to v takej lehote, aby Prenajímateľ mohol stanovené termíny reálne stihnúť,

k) Na poštovej schránke ponechať čitateľné meno a priezvisko Prenajímateľa,

l) Na telefonické alebo písomné požiadanie Prenajímateľa je Nájomca povinný umožniť mu vstup do prenajatého bytu za účelom kontroly jeho stavu a dodržiavania dohodnutých podmienok, maximálne však jeden krát za mesiac, pokiaľ nevzniknú mimoriadne okolnosti,

m) Po skončení nájmu vrátiť byt, príslušenstvo bytu a zariadenie bytu v stave, v akom ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri zaobchádzaní, údržbe a užívaní,

n) Oznámiť Prenajímateľovi písomne všetky zmeny osobných údajov do 14 dní odkedy takáto zmena nastane,

o) Neposkytnúť byt do užívania tretím osobám,

p) Po skončení nájmu vrátiť všetky kľúče, ktoré prevzal od Prenajímateľa,

q) Oznámiť Prenajímateľovi vznik akejkoľvek udalosti, o ktorej je dôvodné predpokladať, že je poistnou udalosťou vo vzťahu k bytu, príslušenstvu bytu a zariadeniu bytu, a to v lehote najneskôr do 24 hodín odkedy nastane (napr. Zatečenie okien, stien, požiar a podobne). Nájomca je vždy povinný konať tak, aby nenastal prípad predpokladaný poistnými podmienkami, ktorý by akokoľvek vylúčil či obmedzil poistné plnenie. Nájomca zodpovedá za škodu na byte a na všetkom jeho zariadení, pokiaľ táto škoda nebude krytá z poistného plnenia poskytnutého poisťovateľom. Poistenie vlastných vecí si zabezpečí na vlastné náklady Nájomca. Tiež zodpovedá za všetky škody spôsobené tretím osobám, napr. spôsobené vytopením susedov napr. z práčky, pri neuzatvorení vodovodného kohútika a pod., a za škody spôsobené tretími osobami, ktoré čo i len prechodne vpustí do bytu,

r) Znáša v plnom rozsahu prípadné sankcie za nedodržanie vyššie uvedených ustanovení.

7.2 Nájomca plne zodpovedá za celú škodu, ktorá Prenajímateľovi vznikne, ak Nájomca nedodrží povinnosti uvedené v odseku 7.1 tejto Zmluvy a lehoty v nich určené, a takto vzniknutú škodu sa zaväzuje v plnej výške uhradiť Prenajímateľovi do 7 dní od vyzvania na jej úhradu.

7.3 V prípade vzniku škôd na byte, príslušenstve bytu a/alebo súčasti bytu alebo zariadení bytu bude výška vzniknutej škody pripočítaná k mesačnej splátke nájmu za príslušný nájomný mesiac, pokiaľ sa obidve strany nedohodnú inak.

7.4 Osobitne sa Nájomca zaväzuje najneskôr v deň ukončenia platnosti tejto Zmluvy vypratať z bytu svoje veci, ktoré doň vniesol alebo ktoré doň vniesli iné osoby, ako aj všetky iné veci, ktoré boli do bytu vnesené a nie sú vo vlastníctve Prenajímateľa, a to na vlastné náklady, a nenárokovať si na žiadne náhradné ubytovanie alebo pridelenie iného bytu. Nájomca sa zaväzuje sa, že vypratanie bytu a jeho odovzdanie Prenajímateľovi nebude po skončení zmluvy podmieňovať získaním nároku na žiadne iné priestory určené na bývanie alebo iné náhradné plnenie. Ak Nájomca nevyprace byt v súlade s touto Zmluvou, súhlasí, aby tak urobil na jeho náklady Prenajímateľ. Za týmto účelom si Nájomca objednáva u Prenajímateľa vypratanie bytu. Keď bude byt vyprataný, Prenajímateľ umiestni vypratané veci na miesto na to vhodné na náklady Nájomcu a Nájomcu upovedomí o ich uložení. Za škodu, ktorá vznikne pri vypratаní bytu na veciach, ktoré budú vypratané, ako aj na byte, na súčasti bytu a na zariadení bytu, zodpovedá Nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že toto ustanovenie zostáva v platnosti a účinnosti až do momentu, kým nebude byt vypratаný.

7.5 Malé opravy a bežnú údržbu (výmena žiaroviek, rozbitie skiel a pod.), ako aj údržba a opravy spôsobené neprimeraným užívaním bytu a bytového zariadenia si Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady.

Článok 8
Zánik nájmu bytu

8.1 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 za podmienok uvedených v Zákone, krátkodobý nájom sa tak končí uplynutím jednomesačnej výpovednej lehoty, ktorá začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená,
d) písomným odstúpením od Zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v Zákone, nájomný pomer sa tak zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade nezaplatenia nájomného v zmysle Článku 4 bod 4.2 do piatich dní od stanoveného termínu, alebo v prípade, že Prenajímateľ zistí poškodzovanie bytu alebo zariadenia bytu, alebo v prípade, ak byt bude užívať viac ako jedna osoba bez písomného súhlasu Prenajímateľa, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy a Nájomca sa zaväzuje vypratať svoje vlastné veci vnesené do bytu a odovzdať byt Prenajímateľovi najneskôr do piatich kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od Zmluvy alebo výzvy zaslanej Prenajímateľom formou sms-správy mobilného operátora alebo mailom.
e) zánikom predmetu nájmu.
8.2 Okamihom doručenia písomností sa rozumie prevzatie zásielky alebo uplynutie zákonnej lehoty pre uloženie zásielky na pošte miestne príslušnej podľa adresy bytu, ktorý je predmetom nájmu.

Článok 9
Ochrana osobných údajov

9.1 Prenajímateľ ako dotknutá osoba týmto v súlade s ustanovením § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoOOÚ**“) udeľuje Sprostredkovateľovi prenájmu, ktorým je realitná kancelária **Mgr. Iveta Kondásová - realitná kancelária,** IČO: 45006822 (ďalej len **„Sprostredkovateľ“**) svoj výslovný, slobodný, vážny a bezvýhradný súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu: meno, priezvisko, rodné priezvisko, akademický titul, adresa trvalého pobytu, dátum narodenia, telefonický kontakt, e-mailová adresa, špecifikácia nehnuteľnosti v rozsahu uvedenom v tejto Zmluve na účel sprostredkovania prenájmu nehnuteľnosti počas doby trvania tejto Zmluvy a 3 mesiace po jej ukončení.
9.2 Nájomca ako dotknutá osoba týmto v súlade s ustanovením § 14 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoOOÚ**“) udeľuje Sprostredkovateľovi prenájmu svoj výslovný, slobodný, vážny a bezvýhradný súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov v rozsahu: meno, priezvisko, rodné priezvisko, akademický titul, adresa trvalého pobytu, dátum narodenia, telefonický kontakt, e-mailová adresa, na účel sprostredkovania prenájmu nehnuteľnosti počas doby trvania tejto Zmluvy a 3 mesiace po jej ukončení.
9.3 Prenajímateľ a Nájomca majú právo kedykoľvek odvolať tento súhlas so spracovaním osobných údajov rovnakým spôsobom, akým ho udelili. Odvolanie súhlasu nemá vplyv na zákonnosť spracúvania osobných údajov založeného na súhlase pred jeho odvolaním.
9.4 Práva Prenajímateľa a Nájomcu ako dotknutých osôb vymedzujú najmä §§ 19 – 30 ZoOOÚ. Práva a povinnosti Sprostredkovateľa ako prevádzkovateľa vymedzujú najmä §§ 31 – 46 ZoOOÚ.
9.5 Prenajímateľ a Nájomca potvrdzujú podpísaním tejto Zmluvy, že Sprostredkovateľ splnil svoju oznamovaciu povinnosť v rozsahu požadovanom ZoOOÚ.

Článok 10
Záverečné ustanovenia

9.1 Nájomcovi uzavretím tejto Zmluvy nevzniká žiadne právo nakladať s bytom, príslušenstvom bytu ani súčasťami bytu, ani zariadením bytu a ani s právami, ktoré sú k bytu viazané.

9.2 Všetky zmeny a doplnky tejto Zmluvy musia byť vyhotovené v písomnej forme so súhlasom Prenajímateľa a Nájomcu.

9.3 V prípade uzavretia novej zmluvy medzi zmluvnými stranami týkajúcej sa tohto bytu, predošlá Zmluva stráca platnosť.

9.4 Na práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa primerane použijú ustanovenia príslušných právnych predpisov.

9.5 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.

9.6 Každá poštou, internetom, sms správou mobilného operátora zaslaná správa adresovaná Prenajímateľovi alebo Nájomcovi mu bola doručená preukázaním doporučeného odoslania správy z pošty, internetu, mobilného telefónu. Zmluvné strany sa dohodli, že ako dôkaz preukázania odoslania správy slúži „Podací lístok" pošty, odoslaná správa z internetu, sms správa mobilného operátora.

9.7 V prípade mimoriadnych okolnosti, havarijných stavov a podobne v čase neprítomnosti Nájomcu, Prenajímateľ požiada o prítomnosť k nevyhnutným úkonom a opatreniam bytového dôverníka či nestranného svedka.

9.8 V prípade mimoriadnych okolnosti, havarijných stavov a podobne v čase neprítomnosti Prenajímateľa, Nájomca požiada o prítomnosť k nevyhnutným úkonom a opatreniam p. **Lajoša, tel. č. +421 949 592 104,** alebo bytového dôverníka či nestranného svedka.

9.9 Táto Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jedna pre Nájomcu, jedna pre Prenajímateľa a jedna pre Sprostredkovateľa.

9.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli vážne a slobodne a zmluvná voľnosť nebola obmedzená, že ustanovenia Zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, že Zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle, že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ním i vlastnoručne podpísali.

V KOŠICIACH dňa 27.08.2021

.....
Ing. Lukáš Lajoš
Prenajímateľ

V Košiciach, dňa 27.08.2021

.....
Mgr. Milan Marinčák
riaditeľ školy
Nájomca