ZMLUVA O NÁJME STAVBY

UZATVORENÁ PODĽA § 663 A NASL. OBČIANSKEHO ZÁKONNÍKA

ČLÁNOK I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

[Meno a priezvisko], nar. [DD. MM. RRRR], trvalý pobyt [Ulica, č., PSČ, mesto], tel. [0900 000 000], e-mail [email@email.com], IBAN [SK00 0000 0000 0000 0000 0000], [Iné údaje prenajímateľa]

*(ďalej len „***Prenajímateľ***")*

a

Nájomca:

[Meno a priezvisko], nar. [DD. MM. RRRR], trvalý pobyt [Ulica, č., PSČ, mesto], tel. [0900 000 000], e-mail [email@email.com], [Iné údaje nájomcu]

*(ďalej len „***Nájomca***")*

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany")

ČLÁNOK II

Predmet nájmu

2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu špecifikovaný v bodoch 2.2 až 2.6 tejto zmluvy.

2.2 Predmetom nájmu je stavba so súpisným číslom [č.], postavená na pozemku parcela č. [č.], nachádzajúca sa [Ulica, č., PSČ, mesto], katastrálne územie [kat. územie], vedená na liste vlastníctva č. [č. LV] (ďalej len „*stavba*").

2.3 Predmetom nájmu je ďalej aj priľahlý pozemok, a to:

a) pozemok parcela č. [č.], druh pozemku: [napr. záhrada], o výmere [0,00] m².

(ďalej len „*Priľahlý pozemok*"; Stavba a Priľahlý pozemok ďalej spolu aj ako „*Predmet nájmu*")

2.4 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi do nájmu v celom jeho rozsahu.

2.5 Nájomca je oprávnený užívať aj príslušenstvo stavby, ktorým je [napr. garáž, záhradný domček, bazén, krb, vonkajší nábytok ...].

2.6 Prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti do podnájmu tretej osobe je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

ČLÁNOK III

Doba nájmu

3.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od [DD.MM.RRRR] do [DD.MM.RRRR].

3.2 Ak je nájom dohodnutý na dobu určitú, nájom sa skončí uplynutím tejto doby, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Ak Nájomca užíva predmet nájmu aj po skončení nájmu a Prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za rovnakých podmienok.

3.3 Najneskôr ku dňu zániku nájmu Nájomca odovzdá Prenajímateľovi predmet nájmu v čistom stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

ČLÁNOK IV

Nájomné, náklady za služby a platobné podmienky

4.1 *Nájomné.* Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške [suma] € mesačne (slovom: [slovom] eur).

4.2 *Úhrady za služby*. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu. Tieto úhrady zahŕňajú: [napr. el. energia, plyn, vodné a stočné, odvoz odpadu, internet, ...]. Nájomca uhrádza tieto úhrady paušálnou zálohou vo výške [suma] € mesačne.

4.3 *Splatnosť.* Celková mesačná platba (nájomné + zálohy) je [suma] €. Platba je splatná vždy k 15. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa nájomné vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

4.4 *Vyúčtovanie.* Prenajímateľ vykoná vyúčtovanie úhrad za služby jedenkrát ročne alebo po skončení nájmu, a to na základe skutočnej spotreby a faktúr od dodávateľov. Nedoplatok je Nájomca povinný uhradiť do [počet] dní od doručenia výzvy; preplatok

vráti Prenajímateľ v rovnakej lehote.

4.5 *Depozit (Zábezpeka)*. Nájomca je povinný pri podpise tejto zmluvy zložiť depozit vo výške 2-mesačného nájomného a úhrad za služby. Depozit slúži na vykrytie prípadných nedoplatkov, dlžného nájomného a škôd na nehnuteľnosti a jej vybavení. Prenajímateľ vráti depozit (alebo jeho nepoužitú časť) do 30 dní od skončenia nájmu, resp. po doručení ročného vyúčtovania.

ČLÁNOK V

Stav predmetu nájmu a jeho vybavenie

5.1 Zmluvné strany budú komunikovať cez aplikáciu WhatsApp (prepojenú s telefónnymi číslami, resp. kontaktmi Zmluvných strán uvedenými na prvej strane tejto zmluvy) (ďalej aj ako „*Aplikácia*").

5.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

5.3 Rozsah vybavenia a stav predmetu nájmu vrátane stavov meračov energií bude zaznamenaný v preberacom protokole. Zmluvné strany môžu stav predmetu nájmu a vybavenia pri odovzdaní zdokumentovať formou videozáznamu zaslaného cez Aplikáciu. Vybavenie predmetu nájmu prenecháva Prenajímateľ Nájomcovi na užívanie bezodplatne počas trvania tejto zmluvy.

5.4 Nájomca je povinný do 7 dní odo dňa prevzatia predmetu nájmu oznámiť Prenajímateľovi všetky zistené vady a nedostatky. Ak tak neurobí, má sa za to, že predmet nájmu prevzal bez vád.

5.5 Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, jeho zariadeniach, príslušenstve a majetku Prenajímateľa spôsobené jeho činnosťou alebo činnosťou osoby, ktorú do predmetu nájmu vpustil, a je povinný ich na vlastné náklady odstrániť alebo uviesť do pôvodného stavu. Ak ich neodstráni ani do 30 dní od vzniku škody alebo skončenia nájmu, Prenajímateľ ich môže nechať opraviť a požadovať preplatenie týchto výdavkov.

ČLÁNOK VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

6.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne a v súlade s jeho účelom, udržiavať ho v čistote a poriadku, a chrániť ho pred poškodením.

6.2 Drobné opravy a bežnú údržbu predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady do sumy [20] EUR za jednu opravu. Opravy presahujúce túto sumu je Prenajímateľ povinný zabezpečiť na vlastné náklady po predchádzajúcom oznámení zo strany Nájomcu.

6.3 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky vady a poruchy predmetu nájmu, jeho vybavenia a inštalácií, ktoré si vyžadujú opravu presahujúcu rámec drobných opráv podľa bodu 6.2.

6.4 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne stavebné úpravy ani iné zásahy do predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

6.5 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu za účelom kontroly jeho stavu, a to po predchádzajúcom oznámení Nájomcovi vopred minimálne 24 hodín, okrem prípadu bezprostredného ohrozenia predmetu nájmu alebo zdravia osôb.

ČLÁNOK VII

Skončenie nájmu

7.1 Nájom zaniká uplynutím dojednanej doby, písomnou dohodou Zmluvných strán, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.

7.2 Každá zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu aj bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou **3 mesiace**, ktorá začína plynúť dňom doručenia výpovede druhej strane.

7.3 Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov, alebo ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.

7.4 Nájomca je povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať, odovzdať ho Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal (s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie) a odovzdať všetky kľúče.

ČLÁNOK VIII

Záverečné ustanovenia

8.1 Akákoľvek zmena tejto zmluvy je možná len po predchádzajúcej dohode Zmluvných strán vo forme písomného dodatku, ktorý bude vzájomne odsúhlasený a podpísaný.

8.2 Právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy, ako aj prípadné spory medzi Zmluvnými stranami, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky.

8.3 Zmluvné strany sa zaväzujú plniť všetky svoje povinnosti, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy.

8.4 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť momentom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami.

8.5 Táto zmluva je vyhotovená v [počet] rovnopisoch, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží jeden.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V [MESTO], DŇA [DÁTUM]	V [MESTO], DŇA [DÁTUM]
PRENAJÍMATEĽ *Meno a priezvisko*	NÁJOMCA *Meno a priezvisko*