

Zmluva o nájme zrubového domu

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov.

(ďalej len „zmluva“ v príslušných gramatických tvaroch)

medzi:

Obchodné meno: **zrub pod kriváňom s. r. o.**
Sídlo: Podhradík 137, 080 06 Podhradík
IČO: 55 732 534
DIČ: 2122076847
IČ DPH: SK2122076847
IBAN: SK17 1100 0000 0029 1690 1166
Spoločnosť zapísaná v OR OS v Prešove, Odd.: Sro, vložka číslo 46558/P
V zastúpení: Mgr. Radovan Fecko, konateľ
Tel.: +421 905 496 704
Email: zrubpodkrivanom@zrubpodkrivanom.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko:
Trvalý pobyt:
Dátum narodenia:
Číslo OP:
Tel. :
Email:
Štátny občan:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo „zmluvná strana“ v príslušných gramatických tvaroch)

Preambula

Zmluvné strany sa dohodli na tomto znení nájomnej zmluvy a vyhlasujú, že uzavretie tejto zmluvy je v súlade so zákonom a dohodou zmluvných strán o podstatných náležitostiach tejto zmluvy a je plne v záujme oboch zmluvných strán. Táto zmluva sa uzatvára za účelom vymedzenia vzťahov medzi prenajímateľom a nájomcom tak, aby bolo zabezpečené bezpečné, bezproblémové

a ničím nerušené užívanie chaty nájomcom na jednej strane a zabezpečenie práv prenajímateľa chaty na strane druhej.

Článok I.

Špecifikácia nehnuteľnosti

1. Prenajímateľ je výlučný vlastník nehnuteľnosti – rodinný dom, t.j. stavba so súpisným číslom 507 (ďalej ako „zrubový dom“), postavená na parc. číslo KN C 1419/56 o výmere 156 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, druh stavby 10, nachádzajúci sa v katastrálnom

území Liptovská Kokava, obec Liptovská Kokava, okres Liptovský Mikuláš, zapísaná na LV číslo 2411.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ ako výlučný vlastník prenajíma nehnuteľnosť špecifikovanú v čl. I. tejto zmluvy ako celok (*d'alej len „predmet nájmu“*) s príslušenstvom nájomcovi a nájomca sa zaväzuje predmet nájmu riadne užívať a zaplatiť prenajímateľovi za jeho užívanie dohodnuté nájomne v rozsahu a za podmienok, uvedených v článku V. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať predmet nájmu do užívania nájomcovi na účely krátkodobej rekreácie.
2. Predmet nájmu pozostáva z:
prízemie: odkladacia miestnosť na lyže/bicykle, prístrešok s kúpacou kaďou a fínskou saunou, prístrešok na parkovanie;
1. poschodie: uvítacia predsieň, kuchyňa s jedálenskou časťou obývačka, spálňa, WC, kúpeľňa, terasa;
2. poschodie: kuchyňa, 3x spálňa, 3x kúpeľňa s WC.
3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu s nasledovným interiérovým príslušenstvom a vybavením: **podrobný popis bude vždy priložený k zmluve.**
4. Predmet nájmu je určený na užívanie maximálne pre 18 osôb. Nájomca sa zaväzuje rešpektovať túto maximálne stanovenú kapacitu osôb v predmete nájmu.
5. Pri podpise zmluvy, budú nájomcovi odovzdané kľúče: 2x kľúč od vstupných dverí.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom od..... hod. a končí sa dňom o hod.
2. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vylučujú uplatnenie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o obnovení nájomnej zmluvy.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu ku dňu odovzdania predmetu nájmu a tento preberá bez väd a v stave spôsobilom na jeho užívanie.

Článok V. Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške EUR s DPH.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné v hotovosti k rukám prenajímateľa/bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, vo výške 100 % nájomného na účet prenajímateľa.
3. V dohodnutej cene nájomného sú zahrnuté náklady vynaložené na služby spojené s užívaním predmetu nájmu.

4. Nájomca je povinný zložiť pred začatím nájmu k rukám prenajímateľa kauciu vo výške EUR s DPH ako zábezpeku na zabezpečenie záväzkov nájomcu nahradiť prípadnú škodu spôsobenú na predmete nájmu, jeho príslušenstve alebo zariadení a na úhradu prípadných nedoplatkov na nájomnom. (ďalej len "kaucia"). Bezodkladne po ukončení nájmu prenajímateľ vráti nájomcovi kauciu alebo jej časť, ktorá nebola použitá na úhradu pohľadávok prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety.
5. V prípade ak vzniknutá škoda presiahne zloženú kauciu, nájomca bude povinný uhradiť vyčíslenú škodu na základe vystavenej faktúry.
6. Všetky vzniknuté náklady spojené s opravou hradí v plnej výške nájomca.
7. V prípade že, vzniknuté škody obmedzia ďalší prenájom, nájomcovi bude vyúčtovaný ušlý zisk a to sumou 100% nájomného po dobu, kedy prenajímateľ nemohol konať inak, prípadne dohodou kedy sa vyčíslí ušlý zisk percentami ak sa prenajme časť rekreačnej chaty. Nájomca je povinný dlžnú sumu uhradiť do piatich pracovných dní na účet prenajímateľa.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomcovi nepatria úroky z kaucie.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, aby ho tento v rozsahu, na účel a podľa podmienok tejto zmluvy odplatne užíval. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom a vybavením predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by nad mieru primeranú pomerom rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu na dohodnutý účel.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu na dohodnutý účel a len po dobu nájmu uvedenú v tejto zmluve a riadne a včas zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len obvyklým a dohodnutým spôsobom na rekreačné účely, zabrániť poškodeniu, nadmernému opotrebovaniu alebo znehodnoteniu predmetu nájmu, starať sa o predmet nájmu a bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi vady predmetu nájmu, potrebu opráv, ako aj hroziace škody na predmete nájmu.
5. Nájomca je povinný najneskôr v dohodnutý deň a v dohodnutom čase skončenia nájmu riadne uvoľniť predmet nájmu a takto uvoľnený odovzdať prenajímateľovi so všetkým zariadením a vybavením v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní predmetu nájmu.
6. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Porušenie tejto povinnosti nájomcom zakladá oprávnenie prenajímateľa na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy.
7. Nájomca nie je oprávnený vykonať na predmete nájmu akékoľvek stavebné úpravy.
8. Nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP, Požiarnej ochrany, Ochrany životného prostredia a hygieny v takej miere, v akej ho k tomu zaväzujú ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov a zároveň sa zaväzuje dodržiavať dobré mravy a susedské práva.
9. V prípade poškodenia predmetu nájmu, je nájomca povinný znášať na vlastné náklady všetky opravy a úpravy predmetu nájmu do výšky ceny poškodenia.
10. Konateľ prenajímateľa alebo ním určené splnomocnené osoby sú oprávnené po predchádzajúcom upozorení požadovať prístup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom. Kontrolu je oprávnený vykonávať len v sprievode nájomcu alebo ním poverenej osoby. Nájomca je povinný takúto kontrolu umožniť v požadovanom obvyklom termíne.

11. Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.
12. Povinnosti nájomcu, uvedené v tejto zmluve sa v rovnakom rozsahu vzťahujú na všetky osoby, ktoré užívajú predmet nájmu spoločne s nájomcom. Za plnenie povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy zodpovedá voči prenajímateľovi nájomca, a to tak za seba ako aj za všetky osoby, ktoré užívajú predmet nájmu spoločne s nájomcom.
13. Zvieratá v interiéri sú zakázané.
14. Fajčenie v interiéri je zakázané.
15. Nájomca týmto výslovne berie na vedomie a udeľuje svoj súhlas, že priestory spoločných častí a zariadení predmetu nájmu a jeho areálu, môžu byť monitorované kamerovým systémom prevádzkovaným prenajímateľom za účelom ochrany majetku, bezpečnosti osôb a prevencie protiprávneho konania.
16. Nájomca berie na vedomie, že záznamy z kamerového systému môžu zachytávať aj jeho osobu a všetky osoby, ktoré užívajú predmet nájmu spoločne s nájomcom, pričom budú spracúvané v súlade s príslušnými právnymi predpismi o ochrane osobných údajov, najmä nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR) a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
17. Záznamy z kamerového systému budú uchovávané len po dobu nevyhnutnú na dosiahnutie uvedeného účelu a nebudú sprístupnené tretím osobám, okrem prípadov stanovených právnymi predpismi alebo oprávneným orgánom.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zaniká podľa nasledujúcich bodov:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b. odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - c. odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu za podmienok uvedených v tejto zmluve,
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy aj prípade, ak:
 - a. nájomca hrubo alebo obzvlášť závažným spôsobom poruší povinnosti nájomcu vyplývajúce zo zákona alebo z tejto zmluvy alebo hrubo poruší dobré mravy,
 - b. nájomca užíva predmet nájmu s viac ako 18 osobami súčasne,
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s povinnosťami uvedenými v článku VI. zmluvy,
 - d. nájomca je v omeškaní s úhradou akejkoľvek dohodnutej platby alebo zálohy,
 - e. nájomca realizuje akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f. nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu porušujú pokoj alebo poriadok v predmete nájmu, alebo rušia nočný klud (hlasná hudba a pod.)
 - g. v prípade vis major, t.j. v prípade zničenia predmetu nájmu tak, že sa tento stal nespôsobilým na dohovorené užívanie.
3. Účinky odstúpenia od zmluvy prenajímateľom nastávajú dňom, kedy nájomca obdrží písomné oznámenie prenajímateľa o odstúpení od zmluvy alebo dňom, kedy takéto oznámenie spísané priamo v predmete nájmu. V tomto prípade je nájomca povinný predmet nájmu bezodkladne vypratať, a ak tak nájomca neurobí, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať sám na náklady nájomcu.
4. Nájomca je oprávnený kedykoľvek pred začiatkom doby nájmu odstúpiť od tejto zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom, kedy prenajímateľ obdrží písomné oznámenie nájomcu o odstúpení od zmluvy. V takom prípade je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi storno poplatok (ďalej len "storno poplatok") splatný ku dňu doručenia oznámenia o odstúpení

od zmluvy, ako náhradu za neuskutočnený, ale neuskutočnený pobyt v predmete nájmu. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne započítať storno poplatok za predčasné ukončenie zmluvy s akýmikoľvek peňažnými sumami (kaucia, 100% nájmu), ktoré od nájomcu prijal pred dňom účinnosti odstúpenia od zmluvy.

5. Výška storno poplatku za ukončenie zmluvy závisí od dĺžky obdobia, v ktorom nájomca odstúpil od zmluvy pred dátumom začiatku doby nájmu a je stanovená nasledovne:

Obdobie zrušenia \ Odstupné vo výške:

- a. 30 až 21 dní alebo viac pred dňom začiatku obdobia prenájmu \ odstupné vo výške 30% percent ceny nájomného podľa zmluvy;
- b. 20 dní až 11 dní pred dňom začiatku doby nájmu \ odstupné vo výške 50% percent nájomného podľa zmluvy,
- c. Menej ako 10 dní pred dňom začiatku doby nájmu / odstupné vo výške 75% percent nájomného

Najneskôr v deň ukončenia nájomného vzťahu nájomca odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom predmet nájmu prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Akékoľvek zjavné vady, opotrebenia, znečistenia alebo iné poškodenia predmetu nájmu vzniknuté v dôsledku jeho užívania nájomcom, je nájomca povinný ku dňu ukončenia nájomného vzťahu riadne odstrániť. Pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak nájomca bezodkladne neodstráni takto vzniknuté zjavné vady, opotrebenia, znečistenia alebo iné poškodenia predmetu nájmu, je prenajímateľ oprávnený odstrániť tieto vlastnými kapacitami alebo prostredníctvom tretej osoby na náklady nájomcu, ktoré je prenajímateľ oprávnený uhradiť kauciou, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas. Nároky prenajímateľa voči nájomcovi z titulu náhrady škody, prevyšujúcej výšku kaucie ostávajú týmto nedotknuté.

Článok VIII. Doručovanie

1. Doručovanie medzi zmluvnými stranami sa uskutočňuje na adresy alebo iné kontaktné údaje uvedené v záhlaví tejto zmluvy (e-mailová adresa). Zmluvná strana, u ktorej došlo k zmene sídla alebo adresy alebo iných kontaktných údajov na doručovanie, je povinná o tejto zmene písomne informovať druhú zmluvnú stranu. Do splnenia tejto povinnosti môže druhá zmluvná strana platne doručovať na jej poslednú známu adresu alebo posledné známe kontaktné údaje (uvedené v zmluve alebo podľa posledného oznámenia zmeny).
2. Zmluvné strany majú vzájomnú povinnosť bezodkladne písomne, alebo e-mailom, nahlásiť druhej zmluvnej strane všetky zmeny v údajoch týkajúcich sa jej identifikácie a to najmä zmenu sídla banky, bankového subjektu, čísla bankového účtu.
3. Všetky ostatné oznámenia medzi zmluvnými stranami, vrátane návrhov, žiadostí či informácií, ktoré sa vzťahujú k zmluve a vzťahom z nej vyplývajúcim alebo ktoré majú byť urobené na základe tejto zmluvy prípadne v súvislosti s ňou, musia byť urobené v písomnej forme.
4. Za deň doručenia zásielky sa považuje deň prijatia príslušnej zásielky jej adresátom alebo deň bezdôvodného odmietnutie prijatia. Ak sa doručuje prostredníctvom pošty, zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak ju pošta vráti odosielajúcemu z akéhokoľvek dôvodu nemožnosti doručenia, hoci ten ju doručoval na poslednú známu adresu druhej zmluvnej strany, určenú v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, zásielka sa v tomto prípade považuje za doručení v deň nasledujúci dni po jej vrátenia odosielateľovi.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Ak sa stane niektoré ustanovenie zmluvy neúčinné/neplatné, nemá to vplyv na ostatné ustanovenia zmluvy. Namiesto takéhoto ustanovenia sa použije ustanovenie zodpovedajúce účelu zmluvy, ktoré nahradí jej neúčinné ustanovenie.
4. Právne pomery touto zmluvou neupravené sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a iných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že im nie sú známe žiadne skutočnosti, ktoré by mohli spôsobiť neplatnosť tejto nimi uzavretej zmluvy, urobiť ju neúčinnou voči ktorejkoľvek tretej osobe a zmariť jej účel tak, ako to deklarovali na počiatku tejto zmluvy. Ďalej vyhlasujú, že nebol podaný návrh na konkurz alebo reštrukturalizáciu na ich majetok a nie sú im známe ani skutočnosti, ktoré by k takémuto návrhu mohli viesť.
6. Túto zmluvu je možné meniť len písomnou formou, na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s tým, že každá strana obdrží jedno vyhotovenie.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú svojimi podpismi, že si celú zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, ich prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom zmluvy túto vlastnoručne podpisujú.

V, dňa

V, dňa

za prenajímateľa:

za nájomcu:

.....
zrub pod kriváňom s. r. o.
zast.: Mgr. Radovan Fecko, konateľ

.....