

FLORIAN RESIDENCE

Všeobecné podmienky týkajúce sa krátkodobého nájmu bytov vlastnených spoločnosťou Florian Residence s.r.o. v projekte „Florian residence“ platné a účinné od 20.05.2026 (ďalej aj „Podmienky“)

Tieto Podmienky vydáva spoločnosť **Florian Residence s.r.o.**, so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 51 439 573 (ďalej len „**Prenajímateľ**“), za účelom doplnenia zmluvných ustanovení krátkodobého nájmu bytov v projekte „Florian residence“.

Tieto Podmienky sú uverejnené na webovej stránke Prenajímateľa **www.florian4rent.sk** a zároveň sú prílohou a neoddeliteľnou súčasťou zmluvy uzatvorenej s nájomcom podľa ustanovení zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o krátkodobom nájme**“) v priestoroch Bytového domu na ulici Školská, známeho pod názvom projekt „Florian residence“, umiestneného na Pozemkoch, zapísaného na LV 8272 pre katastrálne územie Staré Mesto, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom (každá jednotlivá zmluva o nájme ďalej samostatne aj ako „**Zmluva**“).

Všetky definície alebo skratky, ktoré sú používané v príslušnej nájomnej Zmluve sa použijú aj v týchto Podmienkach a obdobne definície alebo skratky používané v týchto Podmienkach sa použijú aj v príslušnej nájomnej Zmluve. Všade, kde sa v týchto Podmienkach alebo v Zmluve odkazuje na Zmluvu, myslí sa tým Zmluva vrátane týchto Podmienok.

Ustanovenia týchto Podmienok, ktoré pojednávajú o Garážovom státí, hoci toto nebolo zahrnuté ako súčasť predmetu konkrétnej Zmluvy sa neuplatnia, resp. sa uplatnia len v tom rozsahu, v ktorom sa netýkajú výlučne Garážového státia.

1. ODOVZDANIE PREDMETU NÁJMU

- 1.1 Prenajímateľ je povinný Nájomcovi odovzdať Predmet nájmu (t.j. Byt, ktorého súčasťou je aj právo na užívanie Pivničnej kobky, a Garážové státie) najneskôr k prvému dňu dohodnutej doby nájmu podľa Zmluvy a Nájomca je povinný Predmet nájmu v tento deň prevziať, pričom poskytne Nájomcovi informácie a prostriedky potrebné podľa okolností na riadne užívanie Predmetu nájmu a prístup k nemu (napr. kódy, čipové karty, kľúče a pod.). To neplatí, ak Nájomca neuhradí prvé nájomné za byt v zmysle Zmluvy a nezloží zábezpeku v zmysle Zmluvy. V takom prípade nie je Prenajímateľ povinný odovzdať a sprístupniť Predmet nájmu Nájomcovi až do momentu splnenia si záväzkov Nájomcu.
- 1.2 O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu bude Zmluvnými stranami spísaný odovzdávací a preberací protokol o stave, popise zariadenia Predmetu nájmu a o prípadných vadách, vrátane odpočtu merateľných médií (elektromer, merače teplej a studenej vody) a počtu kľúčov a prostriedkov, ktoré boli odovzdané, resp. ďalších skutočností, na ktorých sa Zmluvné strany dohodli pri úkone odovzdania („**Preberací protokol**“). Dňom podpísania Preberacieho protokolu sa Predmet nájmu považuje za odovzdaný Nájomcovi, inak v deň, kedy Nájomca porušil svoju povinnosť prevziať Predmet nájmu a podpísať Preberací protokol.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu so zariadením, príslušenstvom a spolu s vybavením, ktoré je bližšie špecifikované a popísané v prílohe č. 1, a ktorá tvorí neoddeliteľnú časť Zmluvy.

FLORIAN RESIDENCE

2. NÁJOMNÉ A ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM PREDMETU NÁJMU

- 2.1 Nájomca bude Prenajímateľovi uhrádzať nájomné a úhrady za Služby spojené s nájmom prevodom na účet Prenajímateľa, ktorý Prenajímateľ oznámi Nájomcovi a ako bude uvedené v príslušnom daňovom doklade – faktúre. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné a úhrady za Služby spojené s nájmom najneskôr k 25. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné a úhrady za Služby spojené s nájmom platia a to v zmysle splátkového kalendára, ktorý tvorí prílohu Zmluvy, alebo na základe vystavenej faktúry – daňového dokladu, ktorú Prenajímateľ doručí Nájomcovi. Pri platbe nájomného a Služieb spojených s nájmom je Nájomca povinný uvádzať variabilný symbol a účel platby ako mu bude oznámené Prenajímateľom a ako bude uvedené v účtovnom doklade – faktúre.
- 2.2 Prenajímateľ je oprávnený vystavovať a doručovať faktúry za nájomné a za Služby spojené s nájmom a iné platby podľa Zmluvy aj v elektronickej forme. Elektronické faktúry budú Nájomcovi zasielané v elektronickej forme na e-mailovú adresu uvedenú v Zmluve. Elektronická faktúra sa považuje za doručenie okamihom jej odoslania; za funkčnosť svojej doručovacej e-mailovej adresy je zodpovedný Nájomca. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné bankovým prevodom z bankového účtu vedeného v tuzemskej banke, pobočke zahraničnej banky, alebo banky so sídlom v niektorom z členských štátov Európskej únie.
- 2.3 V prípade omeškania Nájomcu s úhradou nájomného alebo akejkoľvek časti nájomného po dobu najmenej 5 (slovom: päť) kalendárnych dní (vrátane piateho) vzniká Prenajímateľovi nárok na poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania.
- 2.4 Nájomca podpisom Zmluvy v súlade s § 566 Občianskeho zákonníka určuje, že všetky finančné plnenia, ktoré Prenajímateľovi uhradí v súvislosti s touto Zmluvou, sa najprv započítajú na istinu, a to konkrétne na plnenie nájomného alebo iných platieb podľa Zmluvy v mesiaci, v ktorom bolo dané finančné plnenie uhradené. Až potom ako bude nájomné v danom mesiaci a/alebo iné zodpovedajúce plnenie v danom mesiaci celkom uhradené, započítava sa zostatok finančného plnenia na iný skôr splatný záväzok nájomcu.
- 2.5 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrad za Služby spojené s nájmom, ak je dôvodom tejto zmeny zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku úhrad za Služby spojené s nájmom vždy najviac o preukázateľný nárast cien.
- 2.6 Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí 12 mesiacov od začiatku trvania nájomného vzťahu jednostranne zvýšiť výšku nájomného, a to maximálne o mieru inflácie vyjadrenú harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien (HICP). Rozhodujúcim ukazovateľom je harmonizovaný index spotrebiteľských cien (HICP) – mesačné údaje (ročná miera zmeny) pre Slovenskú republiku, zverejňovaný Eurostatom. Relevantné údaje sú verejne dostupné na oficiálnej webovej stránke Eurostatu (<https://ec.europa.eu/eurostat>) v sekcii HICP pre Slovenskú republiku. Zvýšenie nájomného sa uplatní najviac vo výške medziročnej miery inflácie HICP za obdobie bezprostredne predchádzajúcich 12 mesiacov. Prenajímateľ oznámi Nájomcovi novú výšku nájomného písomne, pričom Nájomca berie na vedomie, že takto upravené nájomné sa uplatňuje aj spätne odo dňa nasledujúceho po uplynutí prvých 12 mesiacov trvania nájomného vzťahu, a je povinný uhradiť rozdiel medzi pôvodným a upraveným nájomným za toto obdobie.
- 2.7 Prenajímateľ po obdržaní vyúčtovania od správcovskej spoločnosti a vyúčtovaní od dodávateľov služieb predloží Nájomcovi vyúčtovanie za príslušné obdobie doby nájmu najneskôr do 30 kalendárnych dní od obdržania vyúčtovaní. Ak reálna spotreba Nájomcu v danom období prekročí zaplatené úhrady za Služby spojené s nájmom, Nájomca Prenajímateľovi doplatí rozdiel najneskôr do 10 kalendárnych dní po predložení vyúčtovania. Ak reálna spotreba Nájomcov v danom období bude nižšia ako zaplatené platby

FLORIAN RESIDENCE

za Služby spojené s nájmom, Prenajímateľ vráti nevyčerpanú časť úhrad za Služby spojené s nájmom Nájomcovi najneskôr do 10 kalendárnych dní po predložení vyúčtovania.

3. OSOBITNÉ USTANOVENIA VO VZŤAHU K AML

- 3.1 Prenajímateľ je oprávnený a povinný plniť si všetky povinnosti na úseky ochrany legalizácii príjmov z trestnej činnosti a brániť praniu špinavých peňazí (ďalej len „AML“). Za týmto účelom na úseku AML je Nájomca povinný uhrádzať nájomné a iné platby z účtu finančnej inštitúcie nachádzajúcej sa v Európskej únii, ktorého je držiteľom a vlastníkom a názov účtu zodpovedá alebo je inak jasne identifikovateľný s nájmomcom podľa predložených dokladov totožnosti (občiansky preukaz, cestovný pas). Pre účely plnenia AML je Prenajímateľ oprávnený požadovať predloženie občianskeho preukazu resp. cestovného pasu a robiť si z nich kópie. Prenajímateľ nebude akceptovať platbu v hotovosti.

4. PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA

- 4.1 Prenajímateľ zabezpečí pohľadávky zo Zmluvy (alebo so Zmluvou priamo súvisiace) peňažnou zábezpekou. Nájomca je povinný zložiť peňažnú zábezpeku najneskôr pred odovzdaním Bytu.
- 4.2 Zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok Prenajímateľa voči Nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za Služby spojených s nájmom, z dôvodu spôsobenej a preukázanej škody na Predmete nájmu, spoločných priestoroch, poškodenia vybavenia Bytu alebo jeho zariadenia alebo na zabezpečenie iných pohľadávok Prenajímateľa súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu Nájomcom. Nájomca týmto súhlasí, aby si v prípade porušenia povinností Nájomcu podľa Zmluvy Prenajímateľ započítal svoje splatné pohľadávky podľa Zmluvy s nesplatnou pohľadávkou Nájomcu na vrátenie zábezpeky.
- 4.3 Ak Prenajímateľ preukázateľne použije zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi v súlade s článkom 4.2 Zmluvy, Nájomca je povinný v lehote 1 mesiaca odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa doplniť zábezpeku do pôvodnej výšky dohodnutej v Zmluve.
- 4.4 Po skončení nájmu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa, keď Nájomca vypratal Predmet nájmu a vysporiadal s Prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom.

5. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 5.1 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav Predmetu nájmu v čase jeho prenechania na užívanie dobre známy, nakoľko sa s ním pred podpisom Zmluvy oboznámil.
- 5.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych väd Predmetu nájmu, na ktoré by mal Nájomcu pred uzatvorením Zmluvy upozorniť.
- 5.3 Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že sa Zmluva uzatvára v zmysle Zákona o krátkodobom nájme.
- 5.4 Nájomca berie na vedomie, že v Byte platí zákaz fajčenia a zaväzuje sa tento zákaz dodržiavať.

FLORIAN RESIDENCE

6. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Byt, Garážové státie a Pivničnú kobku v celom rozsahu a na účel, na ktorý slúžia, ako aj v súlade s touto Zmluvou. Byt je Nájomca oprávnený používať výlučne na bývanie osôb definovaných v Zmluve. V prípade, že Nájomca Predmet nájmu používa na bývanie aj iných osôb, ako osôb uvedených v Zmluve, Prenajímateľ má voči Nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty v rovnakej výške, ako keby Nájomca porušil povinnosť nechať Predmet nájmu bez súhlasu Prenajímateľa do podnájmu tretej osobe (bod 5.7 nižšie).

Na účely výkladu odseku vyššie sa za návštevu Bytu považuje pobyt inej osoby v Byte, ktorá nie je Nájomcom alebo zamestnancom Nájomcu, pričom v Byte sa zdržiava maximálne 21 dní nepretržite, celkovo však maximálne 60 dní v jednom kalendárnom roku. Ak sa v Byte v rozpore s týmto ustanovením zdržiava osoba, ktorá nie je Nájomcom, návštevou ani inou osobou, ktorej prítomnosť v Byte Zmluva explicitne povoľuje, prítomnosť tejto osoby sa posudzuje v zmysle ustanovení Zmluvy a týchto Podmienok, ktoré predpokladajú existenciu podnájomného vzťahu, a to bez ohľadu na to, či táto skutočnosť zodpovedá skutkovému stavu.

- 6.2 Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu a spoločných priestoroch Bytového domu. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za vzniknutú škodu. O vzniku akýchkoľvek škôd na Predmete nájmu alebo jeho zariadení je Nájomca povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa a škody odstrániť na svoje náklady podľa pokynov Prenajímateľa.
- 6.3 Nájomca vyhlasuje, že sa riadne oboznámil a preštudoval si Move-in brožúru a domový poriadok, zaväzuje sa ich dodržiavať a rešpektovať ich a zaväzuje sa zabezpečiť, aby osoby žijúce s nájomcom, ako aj prípadné návštevy, tieto interné predpisy dodržiavali, pričom za ich plnenie resp. dodržiavanie zodpovedá Nájomca (aj v prípade týchto tretích osôb).
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu Prenajímateľa nevykoná na Predmete nájmu žiadne stavebné zmeny ani úpravy, resp. činnosti ktoré by stavebne zasahovali do Predmetu nájmu alebo jeho časti.
- 6.5 Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy (t.j. opravy, na ktorých odstránenie náklady nepresiahnu sumu 100 EUR) v Predmete nájmu súvisiace s jeho užívaním a obvyklé udržiavacie práce v Predmete nájmu si zabezpečí sám na vlastné náklady. V prípade potreby väčších opráv, havarijného stavu, alebo iných mimoriadnych udalostí je Nájomca povinný okamžite nahlásiť potrebu opráv Prenajímateľovi. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody, ktoré mu vznikli včasným nenahlásením porúch alebo ktoré vznikli z vlastného zavinenia Nájomcu a za škody na Predmete nájmu, ktoré vznikli v dôsledku porušenia povinnosti Nájomcu nahlásiť poruchy, zodpovedá výlučne Nájomca. Prenajímateľ taktiež nezodpovedá za škody, ktoré vznikli Nájomcovi v dôsledku porušenia ustanovení alebo vyhlásení poskytnutých Nájomcom v Zmluve.
- 6.6 Nájomca je povinný zabezpečiť vnesené veci a počínať s nimi tak, aby nepoškodzovali Predmet nájmu, ako aj chrániť ich pred akýmkoľvek poškodením. Prenajímateľ nie je zodpovedný a nemá povinnosť zabezpečovať žiadne veci vnesené Nájomcom do Predmetu nájmu.
- 6.7 Nájomca, ktorý je právnickou osobou, môže dať Predmet nájmu do užívania na základe Zmluvy len svojmu zamestnancovi alebo členovi jeho orgánu zapísanému v Obchodnom registri (ďalej len „zamestnanec“). Skutočnosť, ktorou konkrétnou fyzickou osobou bude Predmet nájmu využívaný je Nájomca povinný ohlásiť Prenajímateľovi najneskôr v deň podpisu Zmluvy, pričom súčasne preukáže zamestnanecký alebo iný obdobný vzťah tejto fyzickej osoby k Prenajímateľovi, a to napríklad predložením prvej strany pracovnej zmluvy alebo výpisu z obchodného registra použiteľného na právne účely. Nájomca v tomto prípade zodpovedá za všetku škodu, ktorú predmetná fyzická osoba Prenajímateľovi spôsobí a rovnako aj preberá zodpovednosť za všetky iné sekundárne vzťahy, ktoré

FLORIAN RESIDENCE

vznikli v dôsledku uzatvorenia Zmluvy z faktického užívania Predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za revízie elektrických spotrebičov vnesených do Predmetu nájmu Nájomcom. Za tieto revízie zodpovedá samotný Nájomca.

- 6.8 Nájomca ani akékoľvek iná osoba nie sú oprávnení bez súhlasu Prenajímateľa zriadiť v Byte sídlo právnickej osoby alebo miesto podnikania a ani umiestňovať na alebo v Bytovom dome akékoľvek označenie komerčného charakteru.
- 6.9 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia Nájomcom sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy zakladajúce právo Prenajímateľa odstúpiť od Zmluvy. Zároveň v prípade porušenia tejto povinnosti má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu v zmysle cenníka, ktorý tvorí prílohu týchto Podmienok.
- 6.10 Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu a spoločných priestoroch udržiavať poriadok ako aj dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a právne normy stanovené platnými právnymi predpismi pre užívanie nehnuteľnosti a ich príslušenstva, vrátane pravidelného vetrania a primeraného vykurovania, ako aj správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť plnenie povinností na náklady Nájomcu a má nárok na zmluvnú pokutu vo výške v zmysle priloženého cenníka.
- 6.11 V deň skončenia doby nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie Predmetu nájmu a zariadenia v Byte. Nájomca je najmä povinný Byt riadne a dôsledne upratať a taktiež aj vymaľovať resp. zabezpečiť vymaľovanie, ak nad rámec obvyklého opotrebovania je vymaľovanie potrebné. V prípade porušenia tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený zabezpečiť plnenie povinností na náklady Nájomcu a zároveň má nárok na zmluvnú pokutu vo výške v zmysle priloženého cenníka.
- 6.12 Zmeny v Predmete nájmu, ktoré Nájomca vykonal so súhlasom Prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami v Predmete nájmu.
- 6.13 Nájomca nie je oprávnený chovať v Byte žiadne zvieratá.
- 6.14 Nájomca nie je oprávnený v Predmete nájmu fajčiť.
- 6.15 Nájomca sa zaväzuje bezodkladne vyhovieť prípadným pokynom, výzvam alebo upozoreniam správcu Bytového domu a rešpektovať rozhodnutia prijaté vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.
- 6.16 Nájomca sa najmä zaväzuje zabezpečiť, ak sú okná v Predmete nájmu vybavené okennými vetracími štrbinami, ktoré zaisťujú prívod vzduchu pre plynové spotrebiče typu B, aby tieto okenné vetracie štrbiny boli ako z vnútornej, tak aj z vonkajšej strany okna voľne prístupné a plne funkčné. Nájomca je povinný zabezpečiť najmä, aby tieto štrbiny neboli žiadnym spôsobom zastavované, zakrývané, prelepované, upchávané a aby nebola ani iným spôsobom znižovaná ich funkčnosť. Splnenie tejto povinnosti je nájomca povinný splniť aj prostredníctvom tretích osôb (napríklad návštevníkov Predmetu nájmu). Nájomca je uzrozumený s tým, že v prípade porušenia svojich povinností dojednaných v tomto odseku zodpovedá v celom rozsahu za akúkoľvek spôsobenú škodu či iné následky spojené s možným ohrozením života či zdravia osôb užívajúcich Byt, či nebezpečenstva škody na majetku v dôsledku nesprávneho fungovania plynových spotrebičov alebo akýmkoľvek obmedzením ich funkčnosti.

FLORIAN RESIDENCE

- 6.17 Nájomca rovnako ako v bode 6.16 zodpovedá aj za akékoľvek iné zásahy do funkčnosti spotrebičov alebo iného príslušenstva Bytu, ktoré nie je neškodného (dekoračného a neobmedzujúceho charakteru). Zodpovednosťou podľa tohto bodu sa myslí napríklad aj zodpovednosť za nesprávnu manipuláciu alebo zaobchádzanie s výduchmi na fancoily a podobne, ak sú v projekte dostupné

7. OSOBITNÉ PRÁVA A POVINNOSTI VO VZŤAHU K GARÁŽOVÉMU STÁTIU

- 7.1 Nájomca je povinný (zaväzuje sa) užívať Garážové státie v súlade s príslušnými právnymi predpismi a výlučne na dohodnutý účel, t. j. na parkovanie osobných motorových vozidiel, a to vždy v súlade s aktuálnymi podmienkami, stanovenými v domovom poriadku Bytového domu, ako aj podmienkami výslovne dohodnutými v Zmluve. Ak Nájomca poruší svoj záväzok podľa tohto článku Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi náhradu škody v zmysle domového poriadku.
- 7.2 Nájomca sa výslovne zaväzuje dodržiavať dopravné značenie umiestnené v Podzemnej garáži a pri parkovaní osobných motorových vozidiel neobmedzovať iných užívateľov Podzemnej garáže, a to najmä užívaním/blokovaním alebo čiastočným záberom ich garážových státí alebo parkovaním na čiarach vyznačujúcich Garážové státie a pod.
- 7.3 Nájomca nie je oprávnený na Garážovom státi parkovať akékoľvek nefunkčné, nepojazdné alebo ťažko pojazdné motorové vozidlá, vozidlá naložené nákladom, alebo odstavovať (umiestňovať) na Garážovom státi kontajnery alebo akékoľvek iné veci a materiály. Ak Nájomca poruší svoj záväzok podľa tohto článku Podmienok, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi náhradu škody v zmysle domového poriadku. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody. Ak Nájomca poruší záväzok podľa tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený nefunkčné, nepojazdné alebo ťažko pojazdné motorové vozidlá, vozidlá naložené nákladom, alebo kontajnery alebo akékoľvek iné veci a materiály, z Garážového státia odstrániť na náklady Nájomcu.

8. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 8.1 Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom
- a) vykonania kontroly, či Predmet nájmu Nájomca užíva dohodnutým spôsobom, resp. či iným spôsobom neporušuje ustanovenia Zmluvy,
 - b) vykonanie opravy, údržby alebo revízie Predmetu nájmu, resp. Bytového domu,
 - c) vykonania obhliadky Predmetu nájmu najskôr 2 mesiace pred ukončením nájmu podľa Zmluvy ktorýmkoľvek spôsobom ukončenia Zmluvy, ktorý Zmluva alebo právny predpis predpokladá,

Právo podľa vyššie uvedeného ustanovenia, na vstup do Predmetu nájmu Prenajímateľom, má Prenajímateľ iba za prítomnosti Nájomcu po predchádzajúcej dohode. O dátume a približnom čase kontroly Prenajímateľ upovedomí Nájomcu telefonicky najneskôr 24 hod. vopred, resp. e-mailom, pričom Nájomca je povinný Prenajímateľovi kontrolu Predmetu nájmu umožniť v rozsahu požadovanom Prenajímateľom a bez zbytočného odkladu. Ak Nájomca viac ako dvakrát nereaguje alebo reaguje negatívne na požiadavku Prenajímateľa o umožnenie vstupu do Predmetu nájmu podľa tohto ustanovenia, pričom aspoň jedna takáto požiadavka bola Nájomcovi zaslaná aj písomne (t.j. napríklad aj elektronicky), Prenajímateľ je oprávnený do Predmetu nájmu vstúpiť aj bez prítomnosti Nájomcu. To platí aj v prípade, ak sa Nájomca na dohodnutý termín vstupu do Predmetu nájmu Prenajímateľom podľa tohto ustanovenia minimálne jedenkrát nedostaví. Na druhom dohodnutom

FLORIAN RESIDENCE

termíne je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do bytu aj bez prítomnosti Nájomcu, s čím Nájomca výslovne súhlasí.

- 8.2 Prenajímateľ je taktiež oprávnený na vstup do Bytu s potenciálnym záujemcom za účelom umožnenia jeho prehliadky a to najskôr jeden mesiac pred ukončením nájmu podľa Zmluvy a to za účasti Nájomcu. Nájomca je povinný poskytnúť súčinnosť a zúčastniť sa obhliadky. Prenajímateľ je povinný informovať o plánovanej obhliadke aspoň 48 hodín vopred. V prípade, ak Nájomca nespriístupní Byt, alebo sa obhliadky bez ospravedlnenia nezúčastní, je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Bytov aj sám s čím Nájomca súhlasí.
- 8.3 Prenajímateľ je oprávnený ponechať si od Predmetu nájmu náhradný kľúč. Tento môže použiť a vstúpiť do Bytu v neprítomnosti Nájomcu len v i) mimoriadnom prípade (havária, iné mimoriadne alebo nepredvídateľné okolnosti ohrozujúce Byt alebo Bytový dom), ii) prípade, ak napriek opakovanej výzve Nájomca v zmysle článku 8.1 neumožnil Prenajímateľovi vstup do Bytu alebo sa bez ospravedlnenia nedostavil v dohodnutý termín, alebo iii) v súlade s článkom resp. pre účely článku 8.2. O každom takomto vstupe do Predmetu nájmu je Prenajímateľ povinný informovať Nájomcu. V prípade hroziacej škody je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenie jej následkov. Prenajímateľ má taktiež právo na zádržné v sume 300 EUR po ukončení nájmu pre účely zabezpečenia úhrady vyúčtovania a vyúčtovacích platieb, prípadne krytie iných nedoplatkov ak takéto riziko identifikuje pri odbyťovaní nájomcu na základe nameraných spotrieb energie a médií. Toto zádržné má Prenajímateľ právo zadržať z peňažnej zábezpeky, ktorú vracia.
- 8.4 Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu.
- 8.5 Prenajímateľ má právo z dôvodu potreby realizácie udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, alebo z iného dôležitého dôvodu, kedykoľvek počas trvania nájmu Garážového státia vyhradiť pre Nájomcu (prostredníctvom nájmu alebo podnájmu, podľa uváženia Prenajímateľa) iné jednotlivé garážové státie ako Garážové státie, ktoré sa bude nachádzať v Podzemnej garáži. Oznámením Prenajímateľa o vyhradení iného Garážového státia Nájomcovi sa toto Garážové státie považuje na účely Zmluvy za súčasť Predmetu nájmu, resp. za Garážové státie.
- 8.6 Prenajímateľ má právo z dôvodu potreby realizácie udržiavacích, rekonštrukčných alebo iných stavebných a technických prác, alebo z iného dôležitého dôvodu, kedykoľvek počas trvania nájmu Pivničnej kobky vyhradiť pre Nájomcu (prostredníctvom nájmu alebo podnájmu, podľa uváženia Prenajímateľa) inú jednotlivú pivničnú kobku ako Pivničnú kobku, ktorá sa bude nachádzať v Bytovom dome. Oznámením Prenajímateľa o vyhradení inej Pivničnej kobky Nájomcovi sa táto Pivničná kobka považuje na účely Zmluvy za súčasť Predmetu nájmu, resp. za Pivničnú kobku.
- 8.7 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu preukázanie bonity predložením výpisov z účtu Nájomcu preukazujúce posledné tri mesačné príjmy.
- 8.8 Ak udelil Prenajímateľ Nájomcovi súhlas so zápisom trvalého pobytu Nájomcu alebo trvalého pobytu inej osoby v Predmete nájmu, je Nájomca povinný po ukončení Zmluvy najneskôr do 15 dní zabezpečiť, aby bola adresa jeho trvalého pobytu zmenená na inú adresu trvalého pobytu. V opačnom prípade Prenajímateľ odhlási Nájomcu (alebo inú osobu) z trvalého pobytu v Predmet nájmu aj sám, za čo je Nájomca povinný Prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške v zmysle cenníka, ktorý tvorí prílohu týchto Podmienok. Ak v čase, keď dôjde k odhláseniu Nájomcu z trvalého pobytu Prenajímateľom, Prenajímateľ ešte nevrátil Nájomcovi zvyšok nevyčerpanej Peňažnej zábezpeky, Prenajímateľ je oprávnený započítať si svoju pohľadávku na zaplatenie pokuty podľa tohto ustanovenia s pohľadávkou Nájomcu na zaplatenie pokuty, s čím Nájomca súhlasí.

FLORIAN RESIDENCE

- 8.9 Nájomca je povinný do 5 kalendárnych dní po uzatvorení Zmluvy zaslať Prenajímateľovi jeho aktuálne kontaktné údaje, a to najmä telefónne číslo, e-mailovú adresu (ak je táto k dispozícii) a korešpondenčnú adresu. Povinnosť podľa predchádzajúcej vety sa neaplikuje vo vzťahu k tým údajom, ktoré sú uvedené v záhlaví Zmluvy. Ak dôjde k zmene údajov, ktoré Nájomca oznámil Prenajímateľovi podľa bodu 7.9 vyššie, resp. k zmene údajov uvedených v záhlaví Zmluvy, Nájomca je povinný túto skutočnosť, spolu s novými údajmi oznámiť do 10 dní písomne Prenajímateľovi. V prípade porušenia povinnosti podľa tohto bodu Podmienok má Prenajímateľ nárok na zmluvnú pokutu v zmysle cenníka, ktorý tvorí prílohu týchto Podmienok.
- 8.10 Prenajímateľ a Nájomca sa pri uzatvorení Zmluvy dohodli, ktoré konkrétne osoby môžu spolu s Nájomcom v byte bývať a tieto sú v Zmluve jasne označené. Pre úplnosť však Prenajímateľ nižšie uvádza aj maximálne obmedzenie počtu osôb, ktoré môžu v Byte bývať. Tým nie je dotknuté ustanovenie 6.1 týchto Podmienok.

Byt o veľkosti 1+kk a 1,5+kk	Maximálne 2 osoby
Byt o veľkosti 2+kk	Maximálne 3 osoby
Byt o veľkosti 3+kk	Maximálne 4 osoby
Byt o veľkosti 4+kk	Maximálne 5 osôb

9. UKONČENIE ZMLUVY

9.1 Nájomný pomer podľa Zmluvy zanikne:

- uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý;
- písomnou dohodou medzi Prenajímateľom a Nájomcom;
- písomnou výpoveďou jednej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo z dôvodov uvedených v § 7 Zákona o krátkodobom nájme;
- písomným odstúpením od Zmluvy jednej zo Zmluvných strán za podmienok uvedených v Zmluve alebo v Zákone o krátkodobom nájme; Zmluva sa v takom prípade zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane (*ex nunc*).

9.2 Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- 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 Bytového domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v Bytovom dome alebo v Podzemnej garáži;
- Nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za Služby spojené s nájmom za čas dlhší ako dva mesiace;
- Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky;

FLORIAN RESIDENCE

- d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom;
- e) Nájomca napriek písomnej výzve neudržiava Predmet nájmu a jeho vybavenie v čistom, upratanom a funkčnom stave alebo užíva Predmet nájmu a jeho vybavenie spôsobom, pri ktorom Prenajímateľovi vzniká škoda;
- f) Prenajímateľ Predmet nájmu potrebuje pre svoje vlastné účely, alebo previedol vlastnícke právo k Predmetu nájmu (alebo len Bytu) resp. inak scudzil, na tretiu osobu.

9.3 Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- a) Predmet nájmu sa stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením Nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v Byte;
- b) došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru; alebo
- c) vznikol mu nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu.
- d) Prenajímateľ informoval Nájomcu o zmene Podmienok a ich platnosti a Nájomca so zmenou Podmienok nesúhlasí. Tento výpovedný dôvod je možné uplatniť písomne zaslaním výpovede Prenajímateľovi do 14 (štrnástich) dní od dňa, kedy Prenajímateľ Nájomcu informoval o zmene Podmienok. Pokiaľ Nájomca Prenajímateľovi nedoručí výpoveď Zmluvy v lehote podľa predchádzajúcej vety, má sa za to, že so zmenou Podmienok súhlasí.

9.4 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od Zmluvy z nasledovných dôvodov:

- a) Nájomca napriek písomnej výzve riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za Služby spojené s nájmom za čas dlhší ako 2 mesiace;
- b) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa opakovane neumožnil kontrolu Predmetu nájmu a jeho vybavenia podľa Zmluvy;
- c) Nájomca napriek písomnej výzve užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom;
- d) Nájomca v rozpore s touto Zmluvou prenechal Predmet nájmu alebo jeho časť tretej osobe do podnájmu;
- e) Nájomca alebo iná osoba, ktorej Nájomca umožnil vstup do Predmetu nájmu porušuje zákaz fajčenia v Predmete nájmu;
- f) Nájomca chová v Byte resp. Predmete nájmu zviera bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; alebo
- g) Nájomca je v omeškaní so zložením alebo nezložil peňažnú zábezpeku v zmysle Zmluvy a to ani v dodatočnej lehote poskytnutej Prenajímateľom (ktorá však nemôže byť kratšia ako 3 pracovné dni).

9.5 Nájomca je oprávnený odstúpiť od Zmluvy z nasledovných dôvodov:

- a) Predmet nájmu mu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo

FLORIAN RESIDENCE

- b) Prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním Bytu a jeho príslušenstva.
- 9.6 Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je:
- a) jeden mesiac v prípade výpovede z dôvodu podľa článku 9.2 písm. c) – e) Podmienok;
 - b) dva mesiace v prípade výpovede z dôvodu podľa článku 9.2 písm. f) a článku 9.3 Podmienok;
 - c) pätnásť dní v prípade výpovede z dôvodov podľa článku 9.2 písm. a) a b) Podmienok.
- 9.7 Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností, zmena vlastníckeho práva k Predmetu nájmu nezakladá dôvod na výpoveď Zmluvy Nájomcom. Ustanovenie § 680 ods. 3 Občianskeho zákonníka sa nevzťahuje na Zmluvu a jeho aplikácia je vylúčená v celom rozsahu.
- 9.8 Odstúpením od zmluvy sa Zmluva od začiatku zrušuje, a to momentom doručenia prejavu odstúpenia od Zmluvy odstupujúcej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.

10. VYPRATANIE PREDMETU NÁJMU

- 10.1 V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný na vlastné náklady vypratať Predmet nájmu a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa Zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Povinnosti Nájomcu v zmysle článku 6.11 týmto nie sú dotknuté a Nájomca je povinný ich splniť.
- 10.2 Ak Nájomca Predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desať kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, alebo ak sa nájomný pomer skončil odstúpením od Zmluvy tak v lehote päť kalendárnych dní odo dňa takého skončenia, Prenajímateľovi vzniká právo na náhrady škody vo výške 1000 Eur. Prenajímateľ je zároveň oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok voči Nájomcovi (vrátane náhrady škody podľa predchádzajúcej vety) zadržať hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v Predmete nájmu len vtedy, ak nespotrebovaná časť zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok zo Zmluvy.

11. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 11.1 Zmluvné strany si doručujú písomnosti podľa Zmluvy poštou, osobne alebo e-mailom, vždy na adresy uvedené v záhlaví Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznamovať každú zmenu adresy pre doručovanie. Za deň doručenia písomnosti v prípade doručovania poštou sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou Zmluvnej strane, preukázateľne poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“, „adresát nezastihnutý“ alebo iná poznámka podobného významu. Za moment doručenia prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) sa považuje moment preukázateľného odoslania emailu odosielateľa na kontaktnú emailovú adresu adresáta uvedenú v záhlaví Zmluvy.

[***]

FLORIAN RESIDENCE

V Bratislave dňa: [●].[●].202[●]

[●]
Nájomca

Meno: [●]
Funkcia: [●]

prílohy: Sadzobník administratívnych poplatkov a pokút

Florian Residence s.r.o., so sídlom Bottova 1/1, 811 09 Bratislava – mestská časť Staré mesto, IČO: 51 439 573, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III

www.florian4rent.sk

Florian Residence s.r.o.

SADZOBNÍK ADMINISTRATÍVNYCH POPLATKOV A POKÚT

PLATNÉ OD: v nadväznosti na platnosť Všeobecných podmienok nájmu (VPN)

Všetky sumy sú uvádzané vrátane DPH

ADMINISTRATÍVNE POPLATKY	SUMA
Vystavenie potvrdenia alebo vyhlásenia pre tretie strany, s notárskym overením alebo bez	33 €
Zmeny zmluvy na žiadosť nájomcu okrem predĺženia nájmu	333 €
Prolongácia nájmu	Bez poplatku
Ostatné administratívne úkony – na základe písomnej dohody	Individuálne nacenenie

TECHNICKÁ SPRÁVA A ZABEZPEČENIE	SUMA
Odomknutie zabuchnutých dverí	Podľa skutočných nákladov
Výmena vložky pri strate kľúčov – byt	200 €
Výmena vložky pri strate kľúčov – kobka / pivnica	100 €
Strata čipu	5 €
Náhrada škody	Individuálne nacenenie

SANKCIE A POKUTY	SUMA
Upomienka (informatívna, e-mail) - 1. upozornenie	bez poplatku
Výzva na úhradu (e-mail a telefonicky) - 2. upozornenie	20 €
Výzva na doplnenie peňažnej zábezpeky (e-mail, list)	40 €
Odobozdanie neuprataného bytu pri odubytovaní	200 €
Ostatné pokuty a penále (porušenie Domového poriadku, zmluvy)	Podľa nájomnej zmluvy / VPN

Poplatky sa účtujú samostatnou faktúrou alebo spolu s najbližšou splatnou faktúrou za nájom alebo strhnuté z depozitu podľa situácie. Tento sadzobník je nedeliteľnou prílohou Všeobecných podmienok nájmu (VPN).