

ZMLUVA O NÁJME OBYTNEJ MIESTNOSTI č. 43/2017-IL

uzatvorená podľa § 717 a nasl. Občianskeho zákonníka

Prenajíateľ: HERMES GROUP, s.r.o., so sídlom 018 41 Dubnica nad Váhom, Pionierska 423/19, zastúpená konateľom Ing. Jozefom Mitochom, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, v odd.: Sro, vložka č. 14070/R, IČO: 36 330 531

a

Nájomca: Nemocnica s poliklinikou Ilava, n.o., so sídlom 019 01 Ilava, Štúrova 3, zastúpená riaditeľom Ing. Jurajom Beďatšom registrovaná Okresným úradom v Trenčíne pod č. OVVS/NO-15/2002, IČO: 36119385

sa dohodli na uzatvorení nájomnej zmluvy podľa § 717 a nasl. Občianskeho zákonníka:

I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v k. ú. Ilava zapísanej na Okresnom úrade v Ilave, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva č. 3357, a to: slobodáreň súp. č. 386 – postavená na pozemku parc. č. KN-C 726/9 na ulici Štúrova. Predmetom nájmu je obytná miestnosť č. 7, nachádzajúca sa na 2. NP budovy súp. č. 386. Predmetná obytná miestnosť tvorí 1/31-inu budovy.
2. Popis predmetu nájmu: Jedna obytná miestnosť a príslušenstvo. Príslušenstvom je **kuchyňa** – kuchynská linka, elektrický varný panel, elektrická rúra, drez, páková batéria; **predsieň, kúpeľňa** – sprchovací kút, páková batéria 2 ks, umývadlo, WC, *svietidlá v každej miestnosti a vnútorné žalúzie na všetkých oknách*. K obytnej miestnosti je pridelená jedna poštová schránka v spoločných priestoroch.
3. Celková výmera podlahovej plochy obytnej miestnosti je 35,93 m².
4. Súčasťou obytnej miestnosti je vnútorné vybavenie, a to: *vodovodné, teplotné, elektrické, telefónne prípojky*, okrem tých, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu a sú určené na spoločné užívanie, *d'alej zvonček, domáci telefón, a rozvod na televízny kábel*.

II. Doba nájmu

Nájomný vzťah medzi účastníkmi tejto zmluvy vzniká dňom podpisu tejto zmluvy a uzatvára sa od 14.03.2017 na dobu neurčitú s možnosťou vypovedania tejto zmluvy písomnou formou.

III. Výška nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie predmetu nájmu v dohodnutej výške 250,00 € (slovom: dvestopäťdesiat EUR) mesačne. V zmysle § 38 zákona o DPH č. 222/2004 Z.z. je nájomné oslobodené od DPH.
2. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v cene mesačného nájmu 250,00 € je zahrnuté: nájom, kúrenie, vodné, stočné, elektrická energia, d'alej poplatky spojené s užívaním spoločných nebytových priestorov a to: elektrická energia, poistenie budovy, upratovanie budovy + náklady spojené s užívaním budovy.

3. Nájomca sa zaväzuje, že nespôsobí odpojenie plynu a elektriny, v opačnom prípade znáša náklady súvisiace s ich opätovným zapojením a zodpovedá za škody tým spôsobené.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo uplatniť zmenu výšky nájomného v závislosti na vývoji nájomného v SR a v závislosti na zmene podmienok kvality bývania. ak počas doby trvania nájomného vzťahu dosiahne kumulovaný index rastu cien 10 – v dôsledku inflácie alebo devalvácie v porovnaní ku 31.12. kalendárneho roka uzatvorenia zmluvy, zvýši sa nájomné vždy o 10% a to od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po dosiahnutí uvedeného indexu rastu cien. Na túto skutočnosť bude nájomca písomne upozornený.
5. Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) pravidelné mesačné platby bude platiť nájomca bezhotovostným prevodom na základe faktúr vystavených prenajímateľom na účet prenajímateľa vedený v Tatra banka, a.s., pobočka, Nám. sv. Anny 3, Trenčín, IBAN: , BIC: .
Nájomné je splatné do 14. dňa od ich vystavenia, pričom zaplatením sa rozumie pripísanie platby na účet prenajímateľa. Faktúry budú zasielané nájomcovi poštou ako doporučené zásielka.
6. Účastníci zmluvy sa dohodli, že v prípade omeškania splatením nájomného je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške **0,5 promile** z neuhradenej čiastky **za každý kalendárny deň omeškania**.

IV. Všeobecné ustanovenia

1. **Nájomca** sa zaväzuje obytnú miestnosť s príslušenstvom riadne užívať, nevykonávať stavebné úpravy a iné zmeny nehnuteľnosti bez písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domový poriadok, protipožiarno a bezpečnostné opatrenia.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v celej budove bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným zástupcom, vykonať obhliadku obytnej miestnosti s príslušenstvom za účelom odpisu stavu vodomerov, kontroly technického stavu predmetu nájmu a dodržiavania zmluvných podmienok. Termín bude s nájomcom vopred dohodnutý.
5. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy možno prenechať do podnájmu, vymeniť alebo ním akokoľvek disponovať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje, že neumožní, ani krátkodobo, ubytovanie tretích osôb v prenajatej obytnej miestnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Zamestnanci nájomcu nie sú považovaní za tretie osoby.
7. Nájomca pri podpise tejto zmluvy nahlási prenajímateľovi počet a mená osôb, ktoré budú uvedené v dodatku tejto zmluvy. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas so zriadením prechodného pobytu osôb uvedených v dodatku tejto zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v prenajatej obytnej miestnosti s príslušenstvom drobné opravy súvisiace s jej užívaním a uhrádzať náklady spojené s jej bežnou údržbou a súčasne sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu vykonávať také opravy a údržbu, ktoré nie sú bežnou opravou a bežnou údržbou. Každú škodu a poruchu, ktorá v prenajatej

nehnutelnosti vznikne, je povinný nájomca bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi. Závady a poškodenia, ktoré nájomca spôsobí je povinný odstrániť na vlastné náklady. V prípade, že tak neučiní, má prenajímateľ právo vykonať opravu na vlastné náklady a tieto následne od nájomcu vymáhať.

9. **Prenajímateľ** odovzdáva nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I. tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa pre nájomcu zabezpečiť nerušný výkon práv spojených s užívaním prenajatej nehnuteľnosti.

10. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v obytnej miestnosti bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy alebo samosprávy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

11. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi v deň vzniku nájomného vzťahu kľúče od *obytnej miestnosti* v počte 1 ks, *od vchodov do budovy* v počte 1 ks a *od poštovej schránky* v počte 1 ks. Nájomca sa zaväzuje v deň skončenia nájomného vzťahu uvedené kľúče vrátiť a zaväzuje sa, že si neurobí žiadnu kópiu kľúčov. Prípadnú stratu kľúčov je nájomca povinný bezodkladne prenajímateľovi oznámiť.

V. Skončenie nájmu

Nájom obytnej miestnosti upravený v tejto zmluve je možné ukončiť:

- A) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom;
- B) uplynutím času, ak bola zmluva uzatvorená na dobu určitú;
- C) okamžitým odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu hrubého porušovania zmluvy zo strany nájomcu; okamžitým odstúpením nájomcu od zmluvy z dôvodu hrubého porušovania zmluvy zo strany prenajímateľa;
- D) písomnou výpoveďou nájomcu.

1. Prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od zmluvy z dôvodov najmä ak:

- nájomca hrubo poškodzuje prenajatú obytnú miestnosť, jej príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v budove alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
- nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu najmä tým, že **nezaplatil nájomné v lehote splatnosti faktúr**, alebo tým, že prenechal obytnú miestnosť alebo jej časť do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Nájomca môže okamžite odstúpiť o zmluvy z dôvodov najmä ak:

- predmet nájmu je nespôsobilý na dohodnuté užívanie alebo sa stane neskôr nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

2. Prenajímateľ alebo nájomca môžu vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je jeden mesiac pre obe zmluvné strany a začína plynúť 1. dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. V prípade ukončenia nájomného vzťahu je nájomca povinný v poslednom mesiaci nájomného vzťahu umožniť prehliadku obytnej miestnosti za účelom jeho nového prenájmu. Prehliadka musí byť vopred oznámená zo strany prenajímateľa.

4. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájomného vzťahu **odovzdať prenajatú obytnú miestnosť v stave v akom ju prebral od prenajímateľa** s prihliadnutím na bežné opotrebenie, pričom obe strany túto skutočnosť potvrdia svojimi podpismi na *Protokole o odovzdaní obytnej miestnosti*.

5. Po skončení nájomného vzťahu nemá nájomca právo na náhradný nájom resp. podnájom.

VI. Správa bytu

1. Správu nehnuteľnosti špecifikovanej v čl. I. tejto zmluvy vykonáva prenajímateľ.
2. Nájomca bude pri podpise tejto zmluvy oboznámený s domovým poriadkom, protipožiarnymi a bezpečnostnými smernicami. Svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že sa s nimi oboznámil a zaväzuje sa ich dodržiavať.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v dvoch právne rovnocenných rovnopisoch, jej zmeny sú možné len po vzájomnom súhlase zmluvných strán vo forme písomných dodatkov. Jedno vyhotovenie zmluvy obdrží nájomca a jedno vyhotovenia prenajímateľ.
2. Na vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa vzťahujú primerané príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
4. Zmluvné strany uzatvorili zmluvu slobodne a vážne, obsahu zmluvy porozumeli a súhlasia s ňou, na znak čoho ju podpisujú.

V Dubnici nad Váhom, dňa

HERMES GROUP, s.r.o.
zastúpená konateľom
Ing. Jozefom Mitochom
prenajímateľ

NsP Ilava, n.o.
zastúpená riaditeľom
Ing. Jurajom Beďatšom
nájomca