

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov

medzi

Prenajímateľom :

Meno priezvisko: **Mgr. Mádr Natália**

Dátum narodenia: 21.12.1977

Trvalý pobyt: 1. škola 27, Piešťany, SR

Bankové spojenie: C 81 00 00 0000 0000 0000 0000

Číslo účtu IBAN: SK 81 00 00 0000 0000 0000 0000 40

Telefón: + 421 2 67 10 10 10

e-mail: f. 101 101 101 101 1

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Nemocnica Alexandra Wintera n.o.

Winterova ulica č.1780/66, 921 63 Piešťany

IČO: 36084221

DIČ: 2021704685

IČ DPH : SK 73 0900 0000 0051 3006 7177

(ďalej len „nájomca“)

I.

Predmet nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností vedenej Okresným úradom Piešťany,, katastrálny odbor, pre okres a obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany na LV č.7648:
 - bytu č.21 , na 6. poschodí bytového domu súp. č.2468 nachádzajúceho sa v Piešťanoch na Hurbanovej ulici, vchod číslo 10, ktorý je postavený na parcele č. 3851
 - spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp. č. 2468 prislúchajúceho k bytu č. o veľkosti podielu(ďalej len „predmet nájmu“)
- Prenajímateľ prehlasuje, že je osobou oprávnenou prenechať do nájmu nehnuteľnosti špecifikované v bode 1 tohto článku.
- Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu špecifikovaný v bode 1 tohto článku a platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné riadne a včas.

II.

Účel nájmu

- Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi za účelom bývania.
- Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, tento je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy podľa článku VIII. tejto zmluvy.
- Nájomca si je vedomý, že so vznikom nájmu bytu podľa tejto zmluvy mu po skončení nájmu nevzniká nárok na bytovú náhradu.

III.

Popis predmetu nájmu

- Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt špecifikovaný v tejto zmluve o výmere 62 m2. Nehnuteľnosť pozostáva z : - dvoch obytných izieb (obývačka, spálňa)
 - jednej medzizby (šatník)
 - kuchyne
 - kúpeľne
 - toalety

S nájmom bytu je spojené aj užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a pozemkov.

- Súčasťou predmetu nájmu sú rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody, rozvody kanalizácie a k nim príslušné predmety.

IV.

Technický stav predmetu nájmu

1. Predmetom nájmu je byt, ktorý svojím stavebno-technickým a funkčným usporiadaním a vybavením spĺňa požiadavky na trvalé bývanie, čo sa týka opisu príslušenstva a vybavenia (stavu) predmetu nájmu, bližšie budú špecifikované v **odovzdávacom a preberacom protokole** podpísanom zmluvnými stranami, ktorý je prílohou č.1 tejto nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú v odovzdávacom a preberacom protokole za vzájomnej súčinnosti svojím podpisom potvrdiť vybavenie predmetu nájmu (druhy zariadenia v predmete nájmu a počet ich kusov), a to ako pri prenechaní predmetu nájmu do užívania v deň začatia nájmu, tak aj pri skončení nájmu.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe vady a poškodenia predmetu nájmu a jeho vybavenia, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
3. Nájomca vyhlasuje, že pred uzavretím zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu z ohliadky na mieste samom. Stav predmetu nájmu mu je dobre známy a predmet nájmu preberá do užívania v jemu známom stave.

V.

Doba nájmu

1. **Nájomný pomer vzniká dňom 21.8.2021 a uzatvára sa na dobu určitú do 20.8.2022**
2. Doba nájmu podľa bodu 1 tohto článku možno zmeniť na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán vo forme dodatku k tejto zmluve. Dodatok podľa predchádzajúcej vety tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
3. V prípade, ak nedôjde k úhrade nájomného a zálohy za služby vo výške a v termínoch uvedených v článku VII tejto zmluvy, nájomný vzťah skončí posledným dňom mesiaca, za ktorý bolo nájomné zaplatené, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

VI.

Odobzдание bytu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že byt odovzdá do užívania nájomcovi v deň začatia nájomného pomeru.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní bytu spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí, v ktorom uvedú najmä:
 - stav, v akom sa byt nachádza v čase jeho odovzdania,
 - zariadenie bytu a stav v akom sa nachádza,
 - iné skutočnosti, ktorých vyznačenie požaduje niektorá so zmluvných strán.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr v deň odovzdania bytu odovzdať nájomcovi dve sady kľúčov od bytu, hlavného vchodu, poštovej schránky a vchodu na pozemok.

VII.

Cena nájmu, služby a iné plnenia spojené s nájmom a ich úhrada

1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcu za prenájom predmetu nájmu uvedeného v článku I. tejto zmluvy nájomné vo výške **450€/mesačne** (štyristopäťdesiat EUR mesačne). Nájomné je splatné vopred vždy do 20.teho dňa posledného uhradeného mesiaca, (príklad: nájomné za august 2021 sa uhradí do 20. júla 2021, nájomné za september 2021 sa uhradí do 20.augusta 2021, atď.) bezhotovostne na účet prenájomcu. Pri bezhotovostnej platbe uvedie nájomca variabilný symbol pre identifikáciu obdobia úhrady vo formáte mesiac+rok.
2. Nájomca je povinný zložiť prenájomcu depozit vo výške **450€**. Tento depozit uhradí nájomca v deň podpisu tejto zmluvy.
3. **V cene nájmu nie sú zahrnuté úhrady** za nasledovné plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu:
 - elektrická energia
 - plyn
 - internet a TV
 - teplo na UK
 - teplo na ohrev TUV
 - vodné a stočné
 - osvetlenie spoločných priestorov
 - poistenie domu
 - zrážková voda
 - fond opráv
 - správa(ďalej len „služby“)
4. Za poskytnuté služby uvedené v ods. 3 tohto článku, sa nájomca, na základe dohody zmluvných strán, zaväzuje platiť prenájomcu mesačnú zálohu vo výške **100€ Eur mesačne**, pričom záloha je splatná do 20.teho dňa predchádzajúceho mesiaca.

5. Platby nájomného, a zálohové platby za poskytnuté služby sa budú vykonávať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, č. ú SK45 7500 0000 0040 0471 4949 vedený v ČSOB banke a.s.
6. Prípadný **nedoplatok** za služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní odo dňa kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi.
7. Prípadný **preplatok** za služby, ktorý bude vyplývať z reálne spotrebovaných služieb sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť nájomcovi na základe ročného zúčtovania jednotlivých platieb vykonaného jednotlivými dodávateľmi energií, resp. služieb, a to do 10 dní odo dňa kedy prenajímateľ toto zúčtovanie predloží nájomcovi.
8. Depozit uhradený nájomcom podľa ods. 2 tohto článku prenajímateľ vráti nájomcovi pri ukončení nájomného vzťahu, za predpokladu, že nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a že budú vyrovnané všetky platby nájomného a za služby, a to do 30 dní odo dňa ukončenia nájomného vzťahu. V prípade, ak nebudú vyrovnané všetky platby nájomného a za služby, prípadne ak bude predmet nájmu alebo zariadenie predmetu nájmu poškodené nájomcom, prenajímateľ je oprávnený tento depozit použiť na vyrovnanie nedoplatkov nájomného, na vyrovnanie prípadného nedoplatku za služby a môže z depozitu v prípade poškodenia predmetu nájmu alebo vecí v predmete nájmu nájomcom uhradiť finančnú náhradu takého poškodenia na základe predložených účtov o oprave alebo nadobúdacej cene konkrétnej poškodenej veci. Po úhrade vzniknutých nákladov podľa predchádzajúcej vety vráti prenajímateľ zvyšnú časť depozitu nájomcovi do 30 dní od ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, pre prípad že čiastka nutná k úhrade nákladov, resp. vzniknutých škôd presiahne výšku depozitu, uhradiť nedoplatok v hotovosti prenajímateľovi a to najneskôr do 30 dní od písomného oznámenia o tomto nedoplatku a jeho výške
9. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli a nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností berie na vedomie, že v prípade predčasného ukončenia nájmu zo strany nájomcu z dôvodu nie na strane prenajímateľa, t.j. pred uplynutím dohodnutej doby trvania nájmu, sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 490,-EUR. Prenajímateľ je oprávnený započítať si jednostranne výšku zmluvnej pokuty oproti záväzku vrátenia nájomcom zloženého depozitu.
10. V prípade neuhradenia nájomného a zálohových platieb za poskytnuté služby nájomcom podľa tohto článku zmluvy do 15 dní odo dňa ich splatnosti, má prenajímateľ voči nájomcovi nárok na poplatok z omeškania za každý deň omeškania vo výške 0,1% z dlžnej sumy.
11. Povinnosť uhradiť nájomné a platby za služby je splnená dňom pripísania príslušnej sumy na účet prenajímateľa.

VIII.

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu možno nájomný vzťah ukončiť:
 - a) vzájomnou písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán pre podstatné porušenie zmluvy.
3. V prípade skončenia zmluvného vzťahu podľa bodu 2 písm. b) tohto článku nájomný pomer zaniká uplynutím výpovednej doby, ktorá je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spísaného pri preberaní bytu. Zmeny v byte, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
5. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä ak:
 - nájomca je v omeškaní so splátkou nájomného **viac ako 15 dní**
 - nájomca užíva byt spôsobom, ktorý nie je v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - nájomca hrubým spôsobom poruší domový poriadok,
 - nájomca dá byt do podnájmu, bez súhlasu prenajímateľaV týchto prípadoch neplatí výpovedná lehota a nájomca sa musí ihneď vysťahovať z predmetu nájmu bez nároku na vrátenie vstupného poplatku podľa článku VII bod 2 tejto zmluvy. Z tejto sumy budú uhradené všetky nedoplatky za nájomné, zálohy za energie spojené s užívaním bytu a prípadné závady na byte ako aj ušlý zisk na nájomnom.
6. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu. V tomto prípade sa nájomný vzťah ukončí doručením písomného oznámenia o ukončení nájmu. Prenajímateľ od tohto termínu do 30 dní vysporiada všetky platby a náklady spojené s bytom a vráti nájomcovi poskytnuté platby podľa článku VII, bod 2 tejto zmluvy znížené o prípadné nedoplatky z vyúčtovania.
7. Nájomca je povinný uvoľniť byt v prípade skončenia nájmu najneskôr v posledný deň doby nájmu

8. Nájomca nemá po ukončení nájomného vzťahu nárok na náhradné ubytovanie

IX.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ nebude zodpovedný za stratu, škodu alebo krádež osobného vlastníctva nájomcu alebo predmetov prinesených do predmetu nájmu nájomcom alebo jeho návštevníkmi. Za tieto veci zodpovedá nájomca.
3. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania.
4. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu.
5. Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

X.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je zodpovedný za veci privezené do predmetu nájmu ním samotným alebo jeho návštevou. Nájomca zodpovedá za náhodilé udalosti, ktoré by mohli mať finančný alebo morálny dopad na prenajímateľa alebo predmet nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne po podpise tejto zmluvy pristúpiť ako užívateľ bytu k spoločenstvu vlastníkov bytov, ktoré vykonáva správu bytov v bytovom dome; bude sa aktívne zúčastňovať na jeho činnosti, ale bez práva rozhodovania. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať Domový poriadok, udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a zásadami slušného susedského spolunažívania. Nájomca nesmie v predmete nájmu chovať voľne sa pohybujúce domáce zvieratá, okrem zvierat chovaných v kletke alebo akváriu.
3. Pre nájomcu a jeho návštevy platí v byte a spoločných priestoroch bytového domu „zákaz fajčiť“.
4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu na dohodnuté účely obvyklým spôsobom, v žiadnom prípade neprenehá byť do užívania iných osôb dlhodobo a ani krátkodobo.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať bežnú údržbu (výmena žiarovky alebo iné drobné opravy a to jednotlivo do výšky 100,-€) na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
6. Nájomca nesmie vykonávať údržbové práce väčšieho rozsahu, stavebné, interiérové alebo iné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nie je oprávnený odplatne alebo bezodplatne prenechať predmet nájmu alebo jeho časť inej osobe a zaväzuje sa dodržať nahlásený počet osôb v byte. Porušenie tohto ustanovenia je dôvodom k okamžitému ukončeniu tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli viesť ku vzniku škôd na predmete nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.
9. Nájomca je zodpovedný za všetky škody, ktoré vzniknú neprimeraným užívaním predmetu nájmu a sú spôsobené ním samotným alebo jeho návštevníkmi, odhliadnuc od bežného opotrebenia. Ak nájomca neodstráni vzniknuté škody napriek písomnej výzve v stanovenej primeranej lehote, je prenajímateľ oprávnený vykonať opravu na náklady nájomcu. Hodnota opráv bude odpočítaná zo sumy kaucie.

XI.

Prechodný pobyt

1. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas nájomcovi zo zriadením prechodného pobytu na adresu predmetu zmluvy
2. Prechodný pobyt je možné zriadiť na dobu určitú a to **do 20.8.2022**
3. V prípade ukončenia nájmu pred uplynutím lehoty, na ktorú bola táto nájomná zmluva uzatvorená je nájomca povinný odhlásiť sa z prechodného pobytu a to najneskôr do dňa v ktorom zaniká nájom bytu (t.j. dňom uplynutia výpovednej doby)

XII.

Doručovanie

1. Doručovať možno všetky listiny a iné informácie medzi zmluvnými stranami: doporučenou poštovou zásielkou, osobne, elektronickou poštou, telefonickým upovedomením a/alebo sms.

2. Adresátovi možno doručiť písomnosť na adrese trvalého pobytu, v byte a/alebo v sídle (mieste podnikania), na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý. Nájomcovi možno doručiť písomnosť aj na adrese predmetu nájmu.

3. Ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospeléj osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstaráť odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručení dňom, keď bola vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.

4. Tieto ustanovenia o doručovaní, ako aj o fikcii doručenia, sa použijú na všetky prípady doručovania medzi zmluvnými stranami, ak v zmluve nie je uvedené inak. Zmluvné strany sú zároveň oprávnené doplniť doručované informácie aj telefonickým upovedomením, elektronickou poštou a/alebo sms.

5. Zasielaná informácia (zásielka) sa považuje za doručení druhej zmluvnej strane:

- v prípade doručovania elektronickou poštou sa zásielka považuje za doručení okamihom potvrdenia o odoslaní elektronickej správy na počítači odosielateľa;
- v prípade doručovania sms sa zásielka považuje za doručení okamihom potvrdenia o odoslaní sms na mobile odosielateľa;
- v prípade osobného doručenia písomným potvrdením prevzatia listiny s uvedením dátumu prevzatia alebo momentom odmietnutia prijatia takejto listiny.

6. Zmluvné strany sú povinné navzájom si oznámiť akúkoľvek zmenu údajov uvedených na prvej strane tejto zmluvy.

XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že vo vzťahu k nájomcovi, v zmysle tejto zmluvy, nebude počas jej účinnosti svojvoľne zvyšovať nájomné.
2. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že táto nájomná zmluva sa uzatvára v súlade so zákonom NR SR č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Všetky zmeny a doplnenia tejto zmluvy môžu byť vykonané po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán, a to iba písomnými, obojstranne dohodnutými, podpísanými a postupne číslovanými dodatkami, ktoré sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.
5. Zmluvné strany vzájomne prehlasujú, že im nie sú známe akékoľvek skutočnosti, ktoré by uzavretie zmluvy vylučovali a berú na vedomie, že v plnom rozsahu znášajú všetky právne dôsledky vyplývajúce z nepravdivo uvedených údajov.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom odovzdania finančných prostriedkov – prvé mesačné nájomné + kaucia.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení s platnosťou originálu.
8. Zmluvné strany si zmluvu poriadne prečítali, právam a povinnostiam z nej vyplývajúcich porozumeli, pričom svoju vôľu uzavrieť túto zmluvu prejavili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne.
9. Zmluvné strany vzájomne potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na dôkaz toho, že súhlasia s jej obsahom, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V PIEŠŤANOCH, dňa 21.8.2021

Prenajímateľ.....

Mgr. Natália Mádr

Nájomca

Nemocnica Alexandra Wintora n.o.
PIEŠŤANY -4-
Nemocnica Alexandra Wintora n.o.
MUDr. Štefan Kóňa - riaditeľ