

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších právnych predpisov

(Ďalej v texte zmluvy len „zmluva“ v náležitom gramatickom tvare)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

1. Prenajímateľ:

meno a priezvisko: **Mgr. Juraj Kubovič**
dátum narodenia: 17.06.1978
trvalý pobyt: Ružová ulica 3379/1C, 90501 Senica
telefónne číslo: +421 948 63 55 33
e-mail: jkubovic@post.sk
č. účtu IBAN: **SK75 0200 0000 0043 4472 0456**

(Ďalej v texte zmluvy aj len ako „prenajímateľ“ v náležitom gramatickom tvare)

2. Nájomca:

Centrum sociálnych služieb Rohov
Sídlo organizácie: 906 04 Rohov 27
Zastúpený: **PhDr. Monika Knezovičová, PhD., riaditeľka**
telefónne číslo: +421 905 598 885
e-mail: knezovicova.monika@zupa-tt.sk
IČO: 00655546
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: **SK41 8180 0000 0070 0049 2641**

(Ďalej v texte zmluvy aj len ako „nájomca“ v náležitom gramatickom tvare)

PREAMBULA

Nájomca a prenajímateľ sa spolu slobodne a dobrovoľne rozhodli uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu podľa Občianskeho zákonníka, sú si vedomí tejto skutočnosti a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.

Článok 1

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva časť rodinného domu o rozlohe 82 m² s označením č.01 (z pôdorysu - príloha č. 2) na prízemí rodinného domu na ul. Hviezdoslavova č. 324/53 v Senici, v kat. ú. Senica, zapísaný na liste vlastníctva č. 3356, p. č. 1465/7 a to kuchyňu s obývačkou a jedálenskou časťou, chodbu, WC s kúpeľňou, 2 spálne a jedno parkovacie státie pre osobný automobil o rozlohe 2,5x5 m² nachádzajúce sa na pozemku pri rodinnom dome (ďalej tiež ako „**predmet nájmu**“), nájomcovi do užívania a nájomca sa zaväzuje platiť prenájomateľovi nájomné podľa tejto zmluvy.

Článok 2

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu za účelom jeho využívania predovšetkým za účelom bývania alebo v súvislosti s ním, a to na poskytovanie sociálnej služby v **Zariadení podporovaného bývania** pre 4 prijímateľky sociálnej služby CSS Rohov, t.j. pre osoby:

Článok 3

Doba nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy je dohodnutý na dobu určitú, a to od **01.07.2022** do **30.06.2027**. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu počas celej doby nájmu.
2. V prípade súhlasu oboch strán s predĺžením doby nájmu platí, že sa nájom predĺži o dohodnutú dobu formou písomného dodatku k tejto zmluve.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania najneskôr dňa **01.07.2022**.

Článok 4

Nájomné

1. Nájomné za celý predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán. Prenajímateľ nie je platiteľom DPH. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním platby na účet prenájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje mesačne platiť prenájomcu nájomné za predmet nájmu vo výške **580,- €** (slovom päťstoosemdesiat eur). Nájomca sa zároveň zaväzuje platiť prenájomcu zálohu na úhrady za energie (ďalej spoločne „**zálohová platba**“). Výška zálohovej platby za energie ku dňu podpisu zmluvy predstavuje **170,- €** (slovom stosedemdesiat eur) mesačne. Úhradu za energie, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom je definované ako dodávka tepla vrátane ohrevu teplej vody, ktoré tvorí suma 70,- €, vodné a stočné tvorí 40,- € a dodávka elektriny 60,- €. Internetové a televízne pripojenie, ako aj odvoz komunálneho odpadu hradí prenájomcu.
3. Zálohová platba vo výške 170,- € a nájomné vo výške 580,- € je spolu celková suma nájomného vo výške **750,- €** (ďalej len „**nájomné**“).

4. Prvé nájomné za obdobie od **01.07.2022** do **30.07.2022** v sume **750,- €** nájomca zaplatí prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za daný mesiac najneskôr do **15.** kalendárneho dňa mesiaca, za ktorý sa platí nájomné. Nájomné sa platí na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Výška zálohovej platby za energie sa bude vyúčtovať na konci zúčtovacieho obdobia na základe skutočných nákladov. Prenajímateľ sa zaväzuje vždy po obdržaní vyúčtovania od dodávateľov vody, plynu a elektriny urobiť vyúčtovanie do 30 dní. Najmenej 1x za 12 kalendárnych mesiacov. Vyúčtovanie bude obsahovať aj kópie daňových dokladov od príslušných dodávateľov energií. Prípadný preplatok či nedoplatok uhradí príslušná zmluvná strana na bankový účet protistrany do 14 dní od odovzdania vyúčtovania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi **zábezpeku** vo výške **2250,- €**, teda 3-násobok mesačného nájomného s úhradami na účet uvedený v záhlaví zmluvy do **3 dní** od podpisu tejto zmluvy, a že zábezpeka nebude úročená. Zábezpeka môže byť použitá len na úhradu omeškaného nájomného, na zaplatenie nákladov spojených s odstránením škôd na predmete nájmu a v predmete nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že **zábezpeka neslúži ako nájomné za posledné tri mesiace nájmu.**
7. Ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 6 tohto článku, je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa doplniť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky.
8. Po skončení nájmu a vyrovnaní všetkých záväzkov je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal predmet nájmu a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
9. Ak je nájomca v omeškaní so splatením nájomného, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške podľa príslušných právnych predpisov.
10. Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájomného o percentuálnu mieru ročnej inflácie, oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného. Takáto úprava výšky nájomného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda

platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi.

11. Nájomca výslovne potvrdzuje, že si predmet nájmu pred uzavretím tejto zmluvy prezrel, že jeho vybavenie a stav zodpovedá údajom v tejto zmluve a jeho predstavám, a že takto ho od prenajímateľa bez pripomienok preberá. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude vyhotovený písomný protokol, ktorý bude ako príloha č. 1 priložený k tejto zmluve.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to **zariadený** (*popis zariadenia predmetu nájmu a jeho stavu sa uvedie v prílohe číslo 1 tejto zmluvy*).
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo skontrolovať vo vhodnú dennú dobu, po predchádzajúcom oznámení, predmet nájmu najmenej 4x ročne sám, alebo svojím splnomocneným zástupcom, za účelom overenia riadnej údržby a užívania predmetu nájmu nájomcom a zistenia technického stavu predmetu nájmu a jeho vybavenia. Nájomca je povinný túto prehliadku umožniť a predložiť prenajímateľovi alebo zástupcovi prenajímateľa všetky vyžiadané doklady, vrátane občianskych preukazov osôb, ktoré predmet nájmu užívajú.
4. Prenajímateľ nie je zodpovedný za stratu, krádež alebo poškodenie osobného vlastníctva nájomcu, alebo zariadení, príslušenstva a vecí prinesených alebo vnesených do predmetu nájmu nájomcom, alebo osobami vo vzťahu k nájomcovi.
5. Nájomca je povinný riadne a včas platiť prenajímateľovi nájomné a plniť ostatné záväzky podľa tejto zmluvy. Za porušenie tejto povinnosti sa považuje, ak je nájomca v omeškaní s platbou nájomného o viac ako 20 dní.
6. Nájomca je povinný pravidelne na vlastné náklady udržiavať čistotu a poriadok na predmete nájmu, a zabezpečiť upratovanie predmetu nájmu.
7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv predmetu nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny v počte osôb, ktoré bývajú v predmete nájmu, a to do 15 dní odo dňa, kedy ku zmene prišlo.

9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu predmetu nájmu, a to ani na svoje náklady, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť v zmysle platnej legislatívy pravidelné odborné prehliadky všetkých elektrických a iných zariadení, vyžadujúcich odborné prehliadky, nachádzajúcich sa v predmete nájmu a bezodkladne odstraňovať nedostatky zistené pri odborných prehliadkach na vlastné náklady.
12. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v predmete nájmu drobné opravy, súvisiace s jeho užívaním a uhrádzať náklady spojené s jeho bežnou údržbou v celom rozsahu na vlastné náklady. Za drobné opravy/ bežnú údržbu sa považujú drobné opravy/ bežná údržba v zmysle definície podľa ustanovení nariadenia vlády SR. č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré spôsobil v predmete nájmu a na predmete nájmu, ako aj na jeho zariadení. Zodpovedá aj za všetky škody, ktoré spôsobil tretia osoba, ktorej umožnil vstup do predmetu nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať predpisy PO, BOZP a ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov a predchádzať iným škodám na majetku prenajímateľa.
15. Nájomca sa zaväzuje, že v predmete nájmu nebude fajčiť a chovať zvieratá.
16. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu za účelom jeho obhliadky vo výpovednej lehote z dôvodu ďalšieho prenájmu, kedy je predmet nájmu uprataný a čistý, s nábytkom usporiadaným ako pri odovzdaní predmetu nájmu pri podpise nájomnej zmluvy. Termín obhliadky bude stanovený po dohode obidvoch strán.
17. Ak sa v predmete nájmu objaví hmyz, prenajímateľ znáša náklady na jeho odstránenie po dobu 2 týždňov od nástupu nájomcu. Po uplynutí tohto času, je nájomca plne zodpovedný za odstránenie výskytu nežiaduceho hmyzu, k čomu sa aj zaväzuje a znáša náklady na jeho odstránenie.
18. Nájomca berie na vedomie, že v zmysle § 415 a § 420 Občianskeho zákonníka je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví a na majetku, najmä na majetku prenajímateľa, nájomcov alebo užívateľov rodinného domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, aby nedochádzalo ku škodám na prírode a na životnom prostredí, a že zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej

povinnosti. Za tým účelom sa nájomca zaväzuje užívať predmet nájmu riadne v súlade s touto zmluvou a dobrými mravmi a je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv, a to najmä dodržiavaním domového poriadku.

19. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu ani jej časť do užívania tretej osobe.
20. Po skončení nájmu nájomca odovzdá predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to najneskôr do 18.00 hod. posledného dňa nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
21. Nájomca berie na vedomie, že po skončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.
22. Porušenie povinnosti prenajímateľa uvedenej v čl. 5 ods. 1 tejto zmluvy zakladá právo nájomcu na odstúpenie od tejto zmluvy v súlade s čl. 6 ods. 1 písm. d) tejto zmluvy.
23. Nájomca si podľa vlastného rozhodnutia poisťuje svoj hnutelný majetok, nachádzajúci sa v predmete nájmu. Na majetok nájomcu, umiestnený v predmete nájmu, sa nevzťahuje poistná zmluva, ktorou je poistený majetok prenajímateľa. Prenajímateľ nezodpovedná nájomcovi za stratu alebo krádež jeho vecí.

Článok 6

Skončenie nájmu

1. Nájomný pomer založený touto zmluvou zanikne:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
 - c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve,
 - d) písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v tejto zmluve; nájomná zmluva sa zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane,
 - e) zánikom predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu:
 - a) ak nájomca alebo ten, kto s ním užíva predmet nájmu alebo sa v ňom nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje predmet nájmu alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje

- dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa predmet nájmu nachádza,
- b) ak nájomca opakovane alebo závažne poruší alebo nedodrží ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy,
 - c) ak nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 20 dní avšak len v prípade, ak prenajímateľ nájomcu písomne upozornil na neuhradenie nájomného a poskytol mu minimálne 20 dňovú lehotu na dodatočnú úhradu toho nájomného (časti nájomného),
 - d) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
 - e) bez udania dôvodu.
3. Nájomca môže vypovedať túto zmluvu:
- a) ak sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v predmete nájmu,
 - b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu také úpravy, ktoré obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý,
 - c) bez udania dôvodu.
4. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom predmetu nájmu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je **tri mesiace**.
5. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.
6. V prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa čl. 6, ods. 2 písm. a) alebo odseku 3 písm. a) je výpovedná lehota **pätnásť dní** od doručenia výpovede druhej zmluvnej strane

Článok 7

Vypratanie predmetu nájmu

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu a ten odovzdať prenajímateľovi uprataný, v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a

zmien, ktoré so súhlasom prenajímateľa, na základe tejto zmluvy alebo zákona vykonal. Prenajímateľ potvrdí vrátenie predmetu nájmu nájomcom po jeho prehliadke a odsúhlasení jeho stavu podpísaním zápisnice o vrátení predmetu nájmu, a to ku dňu skončenia nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.

2. Ak nájomca predmet nájmu nevyprace alebo neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu alebo v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, ak nájomný pomer skončil odstúpením od nájomnej zmluvy, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok 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 peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Ak si majú zmluvné strany podľa tejto zmluvy doručovať písomnosti, doručujú druhej zmluvnej strane na jej adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, ak im nie je písomne oznámená iná adresa. Ak sa písomnosť vráti zmluvnej strane z dôvodu, že druhá zmluvná strana písomnosť neprevzala, písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej vrátenia.
2. Ak sa časť zmluvy stane neplatnou, je neplatná len táto časť. Ostatné časti zmluvy sú platné.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu alebo 01.06.2021 podľa toho, ktorá skutočnosť nastane neskôr.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanovením § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a súvisiacich právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú list vlastníctva, zápis z odovzdania predmetu nájmu.
6. Túto zmluvu je možné meniť alebo zrušiť iba písomne formou dodatkov k tejto zmluve.

7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
8. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s jej podmienkami a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Senici, dňa 28.6.2022