

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov, (Občiansky zákonník) ďalej len „zmluva“

uzavretá medzi týmito zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov firmy: **A & E EDELBİ invest, s.r.o.,**
Sídlo firmy: **Kúpeľná 3504/11, 921 01 Piešťany**
IČO : **519 82617**
DIČ: **2120 862 304**
IČ DPH: **SK2120 862 304**
Číslo účtu: **SK91 0900 0000 0051 5103 5828**
ďalej len „*prenajímateľ*“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Nemocnica Alexandra Wintera n. o.**
Sídlo firmy: **Winterova ulica č. 1780/66, 921 63 Piešťany**
IČO : **360 84 221**
DIČ: **2021704685**
IČ DPH: **SK2021704685**
Číslo účtu: **SK73 0900 0000 0051 3006 7177**

(ďalej len „*nájomca*“)

Prenajímateľ a nájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „*zmluvné strany*“ alebo „*strany*“.

I.

Predmet nájmu

- 1.1 Predmetom nájmu je trojizbový byt v rodinnom dome, súpisné číslo 3504 v Piešťanoch na ulici, Kúpeľná, číslo popisné 11 (ďalej len „*trojizbový byt*“).
Rodinný dom je zapísaný na LV č.1624 pre okres: Piešťany, mesto: Piešťany, k. ú.: Piešťany.
- 1.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom domu a je oprávnený byt prenajať.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva trojizbový byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom bytu, ktoré je bližšie špecifikované v Preberacom protokole, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva trojizbový byt v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.5 Nájomca sa s technickým stavom bytu (stav je nový, po kompletnej rekonštrukcii) oboznámil a akceptuje ho.
- 1.6 Nájomca bude užívať predmet nájmu v tomto rozsahu: na 2. poschodí

II.

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.08.2022 do 31.07.2023**

- 2.2 Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi písomne najmenej **2 mesiace** pred uplynutím doby nájmu podľa bodu 2.1 tejto zmluvy. Pri uzavretí novej nájomnej zmluvy, resp. dodatku o predĺžení nájmu, nie je prenajímateľ viazaný sumou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a sumou úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu bodu 4.2 tejto zmluvy.
- 2.3 Nájomca je oprávnený užívať trojizbový byt aj s príslušenstvom a vybavením bytu uvedenom v Preberacom protokole.

III.

Nájomné, zábezpeka a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu je **490,- EUR s DPH (slovom: štyristodevät'desiat Eur s DPH)** mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu, na ktorý sa platené nájomné vzťahuje, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Ak je tento deň dňom pracovného pokoja alebo štátnym sviatkom, potom je nájomné splatné v prvý nasledujúci pracovný deň. **Nájomné za prvý a druhý kalendárny mesiac prenájmu (t.j. 980,-) bude uhradené po podpise zmluvy do 5 kalendárnych dní vo výške: 980,-Eur (slovom: deväťstoosemdesiat Eur).**
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **1.000,-EUR (slovom: jedentisíc Eur)**, ktorá bude uhradená po podpise tejto zmluvy do 3 kalendárnych dní. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na byte, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním byt užívali. Pre tento prípad nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom prenajímateľa na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala prenajímateľa započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku nájomcu na vrátenie zábezpeky, je prenajímateľ povinný nájomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 5 dní od protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi.
- 3.3 Zábezpeka (depozit) neslúži na úhradu nájomného za posledný mesiac nájmu.

IV.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

- 4.1 Náklady na paušálny mesačný nájom, spotrebu plynu, elektrickej energie, dodávku tepla a TUV, KTV, vodné, stočné, a všetky poplatky spojené s užívaním domu sú **160,- EUR (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“)**.
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje hradiť náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy mesačne vopred. Nájomca je povinný hradiť zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu spolu s nájomným podľa bodu 3.1 tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že vyrovnanie prípadných nedoplatkov alebo preplatiek úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe ročného vyúčtovania zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať trojizbový byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby trvania tejto zmluvy. Stav bytu pri odovzdaní nájomcovi je uvedený v Preberacom protokole.
- 5.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
- 5.3 Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte nebude vykonávať. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.4 Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom/.
- 5.5 Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady a vyúčtovať tieto náklady nájomcovi.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca má právo užívať byt, jeho príslušenstvo a vybavenie, spoločné priestory a spoločné zariadenia bytu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Nájomca je povinný platiť nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a úhrady na plnenia poskytované s užívaním nájmu, a to v lehote ich splatnosti podľa tejto zmluvy. Nájomca je tiež povinný vyrovnať prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.3 tejto zmluvy.
- 6.3 Nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 6.4 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou bytu a drobné opravy do 100,- EUR súvisiace s užívaním bytu. Tie ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z. hradí úplne.
- 6.5 Nájomca je povinný odovzdať byt po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie a zaväzuje sa uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.6 Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných susediacich občanov. Dbal a staral sa o príslušenstvo a vybavenie, udržiavanie a čistotu s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v byte vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 6.7 Nájomca ani iná osoba nesmie v byte (v objekte) fajčiť a chovať zvieratá.

VII.

Zánik nájmu

- 7.1 Nájom nehnuteľnosti zaniká písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Nájom tiež zaniká uplynutím doby nájmu (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájmu).
- 7.2 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 7.3 Výpoveď prenajímateľa aj výpoveď nájomcu musí mať písomnú formu.

- 7.4 Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Po ukončení nájmu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do skončenia nájmu, z bytu vysťahovať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu. O odovzdaní bytu sa spíše protokol, v ktorom musia byť zapísané všetky námietky prenajímateľa k stavu bytu, inak sa má za to, že byt bol odovzdaný riadne a bez väd.

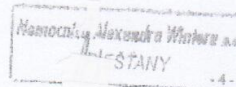
VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu/ po skončení tejto zmluvy.
- 8.2 Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, po dvoch pre každú zmluvnú stranu.
- 8.3 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
- 8.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu a zaplatením prvého nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 8.5 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.6 Pokiaľ dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, budú príslušné ustanovenia tejto dohody, ktorých sa zmena týka, upravené v súlade s touto zmenou, pričom ostatné zmluvné ustanovenia ostávajú v platnosti, pokiaľ by z dohody zmluvných strán alebo z povahy zmeny nevplynulo niečo iné.
- 8.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzavretá v tíesni a za nápadne nevýhodných podmienok a znak súhlasu ju podpisujú.
- 8.8 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Piešťanoch dňa : 25.07.2022

A&E EDEI RI invest, s.r.o.
Kúpeľná 350, 01 Piešťany,
IČO: 51 982 61, DIČ: SK 2120862304
Prenajímateľ



Nájomca
MUDr. Miroslav Jašo, riaditeľ

Prílohy: Preberací protokol (vrátane zoznamu vecí a zariadení nachádzajúcich sa v byte)