

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:

Meno a priezvisko: Eva Šašková, rod. Kaduchová
Trvalý pobyt: [REDACTED]
Dátum narodenia: [REDACTED]
Bankové spojenie: [REDACTED]

(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 jednoizbový **byt č.47**, nachádzajúci sa na 4NP poschodí bytového domu na ulici č. [REDACTED] (ďalej len „**byt**“).
Byt je zapísaný na [REDACTED], pre okres: Piešťany, obec: Piešťany, k.ú.: Piešťany. Celková podlahová plocha bytu je 26 m²
- 1.2 Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva 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. Predmetom nájmu nie je pivnica.
- 1.4 Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.5 Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.

II. Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.07.2019 do 30.06.2020**
- 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 celý 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 370,- EUR (*slovom: tristosedemdesiat Eur*) mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiaca, 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 kalendárny mesiac (t.j. za 7/2019) bude uhradené po podpise zmluvy do 3 kalendárnych dní vo výške: 370,-Eur (slovom :tristosedemdesiat Eur).**
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **500,-EUR (slovom: päťsto 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 bytu sú súčasťou nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy (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 v cene nájomného. 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 preplatkov 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 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 bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.4 Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájmovej 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 domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Iná osoba ako nájomca má právo užívať byt iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pokiaľ táto osoba nie je uvedená v Zozname osôb oprávnených užívať byt, ktorý ako príloha č. 2 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 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 vyrovnávať prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.3 tejto zmluvy ako aj uhradiť poplatok z omeškania podľa bodu 3.5 tejto zmluvy.
- 6.3 Nájomca smie dať byt alebo jeho časť do podnájomu 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 nájomcov a vlastníkov bytov v bytovom dome, neznečisťoval a nepoškodzoval spoločné priestory bytového domu, byt, jeho príslušenstvo a vybavenie a dbal o jeho udržiavanie s náležitou starostlivosťou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv.
- 6.7 Nájomca ani iná osoba nesmie v byte fajčiť a chovať zvieratá.

VII. Zánik nájmu bytu

- 7.1 Nájom bytu 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. Nájomca môže vypovedať zmluvu aj bez udania dôvodu.
- 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 vystáhnovať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenajímateľovi všetky kópie kľúčov od bytu ako aj spoločných priestorov bytového domu. 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 dvoch rovnopisoch, po jednom 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 nevyplývalo 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 tiesni 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 : 25.06.2019

Prenajíateľ

Nájomca

Prílohy:

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