

ZMLUVA O NÁJME ČASTI DOMU

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich zákona číslo 40/1964 Zb., občianskeho zákonníka (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) v platnom znení

Nižšie uvedeného dňa, mesiaca a roku uzatvorili zmluvné strany:

Anton Kráľ, rod. Kráľ

nar.
trvale bytom: Bystrická 485/69
966 81 Žarnovica

Marta Kráľová, rod. Maslenová

nar.
trvale bytom: Bystrická 485/69
966 81 Žarnovica

(obchodné meno: Anton Kráľ METAL CRAFT
miesto podnikania: Bystrická 63,
966 81 Žarnovica
IČO: 33 335 818
DIČ: 1020618291
IČ DPH: SK1020618291
č. živnostenského registra 612-1820
Číslo účtu:
ďalej spoločne ako „**Prenajímateľ**“

a

Centrum pre deti a rodiny Nová Baňa

Sídlo: Moyzesova 39, 968 01 Nová Baňa

V zastúpení: Mgr. Ing. Katarína Volfová, riaditeľka

IČO: 35678402

DIČ: 2020948116

Nie sme platcami DPH

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN:

ďalej len „**Nájomca**“

Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len
„**zmluvné strany**“

zmluvu o nájme nižšie uvedeného domu (ďalej len „**zmluva**“)

I.

Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je vlastníkom (vo forme bezpodielového spoluvlastníctva):
 - pozemku parc. č. 2077/1 o výmere 221 m², druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, parcela registra “C”,
 - stavby súpisné číslo 479, postavenej na pozemku parcelné číslo 2077/1, popis stavby: polyfunkčný objektnachádzajúcich sa v k. ú. Žarnovica, zapísaných na liste vlastníctva č. 2349, vydanom Okresným úradom Žarnovica, katastrálnym odborom (**ďalej len „Dom“**).
- Prenajímateľ prehlasuje, že zo strany Prenajímateľa sú splnené podmienky vyžadované právnym poriadkom pre platné uzatvorenie zmluvy o prenájme a riadny vznik nájomného vzťahu.

II.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ týmto prenájma a prenecháva na dobu uvedenú v čl. IV. zmluvy za dohodnuté nájomné Nájomcovi do užívania časť Domu, pričom celková výmera prenájmaného priestoru je 50 m² (ďalej spolu ako „**predmet Nájomu**“ alebo „**prenajaté priestory**“) a Nájomca tento predmet nájomu od Prenajímateľa berie do nájomu na dobu uvedenú v čl. IV. zmluvy a preberá ho do užívania.

III.

Účel nájomu

1. Nájomca sa zaväzuje prenájaté priestory užívať na účely vykonávania opatrení na obmedzenie a odstraňovanie negatívnych vplyvov, ktoré ohrozujú psychický vývin, fyzický vývin a sociálny vývin dieťaťa podľa zákona č. 305/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov. Priestory bude využívať každý pracovný deň a v osobitných prípadoch aj počas víkendov.

IV.

Doba prenájomu

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie **od 01.01.2024 do 30.11.2026** (ďalej len „**nájom**“ alebo „**Doba nájomu**“).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení Doby nájomu môže dôjsť s Nájomcom k predĺženiu zmluvy o nájme za podmienok daných Prenajímateľom. Táto zmena bude vykonaná spísaním novej zmluvy o nájme.

V.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním Domu

1. Výška nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Domu:
 - a) Nájomné za kalendárny mesiac je dohodnuté vo výške **400,- EUR bez DPH** (slovom: štyristo eur), **cena s DPH 480,- EUR** (slovom: štyristoosemdesiat eur) vrátane zálohových platieb za plnenia poskytované s predmetom nájomu (energie a prevádzkové náklady).
2. Splatnosť a podmienky platenia nájomného a plnení poskytovaných s užívaním Domu:
 - a) Nájomné dohodnuté v článku V. odst. 1. písmeno a) tejto zmluvy je splatné na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
 - b) Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy fakturovaná suma bude v celej výške pripísaná na účet Prenajímateľa.
 - c) V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne uhradí Nájomca Prenajímateľovi za každý deň omeškania 0,1 % z výšky neuhradeného nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájomu.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Práva a povinnosti Prenajímateľa.
 - a) Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi predmet nájomu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu.
 - b) Prenajímateľ je povinný zaistiť Nájomcovi plný a nerušený výkon jeho nájomných práv spojených s užívaním predmetu nájomu.
 - c) V prípade, že Nájomca neuvoľní predmet nájomu pri zániku nájomu, je Prenajímateľ oprávnený prenájaté priestory vypratať a veci Nájomcu nachádzajúce sa v predmete nájomu bezpečne uskladniť na náklady Nájomcu.
 - d) Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škodu na veciach prinesených Nájomcom do prenájatých priestorov.
 - e) Prenajímateľ je oprávnený si ponechať jednu sadu kľúčov od predmetu nájomu v zapečatenej obálke, ktorú však môže použiť iba v najnutnejších prípadoch havárií, živelných udalostí a im podobných situácií.

- f) Ak Prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu, alebo ktorými je výkon nájomného práva ohrozený, má Nájomca právo po predchádzajúcom upozornení Prenajímateľa závady odstrániť v nevyhnutnej miere a požadovať od nich náhradu účelne vynaložených nákladov. Právo na náhradu musí uplatniť u Prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.

2. Práva a povinnosti Nájomcu.

- a) Nájomca je povinný platiť riadne a včas nájomné dohodnuté v čl. V. tejto zmluvy.
- b) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu iba k účelu dohodnutému v zmluve.
- c) Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu opráv (mimo opráv bežných, ktorými sú opravy do výšky 33,- EUR), ktoré má Prenajímateľ vykonať a umožniť vykonanie týchto opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- d) Náklady na bežnú údržbu spojenú s obvyklým používaním predmetu nájmu (vrátane bežných opráv) do výšky 33,- EUR hradí Nájomca.
- e) Nájomca je v prípade vzniku poistnej udalosti povinný na túto skutočnosť upozorniť Prenajímateľa, tak aby nebolo ohrozené zaplatenie vzniknutej škody poisťovňou.
- f) Nájomca je povinný udržiavať na svoje náklady predmet nájmu v čistom a užívateľnom stave, najmä je na svoje náklady povinný prevádzať bežné udržiavacie práce.
- g) Nájomca nie je oprávnený prevádzať v predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa žiadne stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny.
- h) Nájomca je v prípade zániku nájmu povinný predmet nájmu vypratáť a odovzdať Prenajímateľovi v pôvodnom stave s prihliadnutím k bežnému opotrebovaniu.
- i) Nájomca je povinný dodržiavať všetky protipožiarne a hygienické ustanovenia a normy pre užívanie bytov a ich príslušenstva, vrátane vykurovacích systémov.
- j) Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa v predmete nájmu fajčiť a je povinný fajčenie zakázať i iným osobám prechodne sa zdržujúcim v predmete nájmu.
- k) Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- l) Nájomca je povinný odstrániť závady a škody, ktoré spôsobil v predmete nájmu.
- m) Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi po celú dobu trvania nájomného vzťahu po predchádzajúcom oznámení a po vzájomnej dohode s Nájomcom uskutočnenie prehliadky predmetu nájmu za účelom overenia jeho stavu a stavu jeho vybavenia najneskôr do troch dní od žiadosti.
- n) Nájomca je zodpovedný za vznik všetkých majetkových škôd, ktoré spôsobí v prenajatých priestoroch úmyselne i z nedbanlivosti.
- o) Nájomca nesmie zastupovať Prenajímateľa v žiadnych veciach týkajúcich sa predmetu nájmu voči tretím osobám, napr. podpisovať akékoľvek vyjadrenia, zaujímať záväzné stanoviská, rozhodovať o právach náležiacich len Prenajímateľom a podobne.
- p) Nájomca sa zaväzuje prípadnú došlú poštu pre Prenajímateľa ponechať v poštovej schránke.
- q) Nájomca má právo doplniť si svoje meno na poštovú schránku a domový zvonček tak, aby na nich zostalo čitateľné aj meno Prenajímateľa.

VII.

Ukončenie prenájmu

1. Prenájom Domu zanikne:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou danou Prenajímateľom Nájomcovi, v súlade s článkom IV. tejto zmluvy, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Nájomcovi doručená výpoveď, a to i bez udania dôvodu,
- c) písomnou výpoveďou danou Nájomcom Prenajímateľovi, v súlade s článkom IV. tejto zmluvy, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď, a to i bez udania dôvodu.
- d) odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, ak Nájomca napriek výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, alebo užíva predmet nájmu v rozpore s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve.

VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Nájomca potvrdzuje, že si predmet nájmu prehliadol a prevzal ho v stave spôsobilom pre zmluvne dohodnuté užívanie.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.
3. Zmluvné vzťahy v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ďalších právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva a všetky záväzky s ňou spojené sú záväzné aj pre prípadných právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Obsah tejto zmluvy možno meniť len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory vyplývajúce z tejto zmluvy budú riešiť cestou zmieru – dohodou. Pre prípadné súdne spory vzniknuté z tejto zmluvy sú príslušné súdy Slovenskej republiky.
6. Zmluvné strany sú povinné pri skončení nájmu založeného touto zmluvou vysporiadať si vzájomné záväzky a pohľadávky, ktoré vzniknú na základe zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.
7. Zmluvné strany vzájomne vyhlasujú, že sú im známe významy všetkých výrazov a pojmov používaných v tejto zmluve a že nebudú obsah tejto zmluvy napádať z dôvodu neurčitosti alebo nejasnosti jej ustanovení.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, že táto zmluva bola uzavretá slobodne vážne, bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom tejto zmluvy súhlasia, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy zároveň potvrdzujú, že právny úkon je urobený v predpísanej forme, ich prejavy vôle sú hodnoverné a dostatočne zrozumiteľné.
9. V prípade, že sa stane ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy alebo dodatkov tejto zmluvy neplatným alebo neúčinných z akéhokoľvek dôvodu, neovplyvní to platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť také neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným a účinným, ktoré s ohľadom na svoj obsah a ekonomický účel najviac odpovedá neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu a čo najviac sa približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
10. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, z ktorých jeden obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.

Prílohu tejto zmluvy tvorí:

Kalkulačný list

V Žarnovici, dňa:

V

, dňa: 28.12.2023

Anton Kráľ, rod. Kráľ
Prenajímateľ

Centrum pre deti a rodiny Nová Baňa
Mgr. Ing. Katarína Volfová, riaditeľka
Nájomca

V Žarnovici, dňa:

Marta Kráľová, rod. Maslenová
Prenajímateľ