

**CONTRATTO DI LOCAZIONE USO FORESTERIA**

Con la presente scrittura privata fra le parti:

■ Sig.ra **MACCHITELLA GIOVANNA-FRANCESCA**,

da una parte, in seguito denominata "**parte locatrice**" e

■ La società **SLOVAK NATIONAL GALLERY** (Slovenská Národná Galéria), con sede legale a Bratislava (Slovacchia), Riečna 1, numero di Partita IVA comunitaria: SK 2020829943, n. di identificazione presso i registri Slovacchi: 00164712, qui rappresentata dalla Sig.ra Kusá Alexandra in qualità di Direttore Generale, Bank Account: email: Monika Krčmárik, monika.krcmarik@sng.sk

dall'altra, in seguito denominata "**parte conduttrice**";

**premesse**

■ che la Sig.ra Macchitella Giovanna-Francesca è legittima proprietaria dell'appartamento completamente ammobiliato e accessoriato, sito al piano primo, interno 1 dell'immobile denominato Villino Castello ubicato in Lido di Venezia, via E. Dandolo n.10, censito al N.C.E.U. di Venezia, fg. 28, part.662, sub 2, z.c. 4, cat. A/2, cl.2, vani 9,5, r.c. 1.716,73;

tutto ciò premesso

**si conviene e si stipula quanto segue:**

Art. 1) La parte locatrice concede la disponibilità alla parte conduttrice, che accetta, l'appartamento completamente ammobiliato ed accessoriato descritto in premessa.

Art. 2) La durata della locazione è stabilita in 39 giorni, con inizio il 15 marzo 2024 e fine il 22 aprile 2024. Alla scadenza il contratto si risolverà automaticamente, senza necessità di alcuna previa disdetta, che si intende data ora per allora, con obbligo della parte conduttrice di restituire l'immobile alla parte locatrice.

Art. 3) Le Parti convengono di stabilire il canone di locazione, per l'intera durata della locazione, in complessivi **euro 2.500,00=** (duemilacinquecento/00) da versarsi mediante bonifico bancario su IBAN intestato alla parte locatrice

La consegna dell'appartamento sarà subordinata al versamento di euro 800,00= (ottocento/00) a titolo di caparra confirmatoria che la parte conduttrice si obbliga a versare entro cinque giorni dalla firma del presente contratto. Il saldo di euro

1.700,00= (millesettecento/00) dovrà essere versato entro l'8 marzo 2024. Il mancato pagamento del canone, ancorché parziale, entro i termini fissati, determina la risoluzione automatica del contratto e salva ed impregiudicata l'azione di parte locatrice per ottenere il risarcimento dei danni subiti.

Art. 4) La parte conduttrice versa la somma di euro **600,00= (seicento/00)** a titolo di deposito cauzionale. Tale somma verrà restituita entro il 6 maggio 2024 al netto di crediti o danni.

Art. 5) Gli oneri accessori quali utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, rifiuti) nonché la pulizia finale obbligatoria dell'appartamento sono da intendersi interamente a carico della parte conduttrice e da corrispondersi entro l'8 marzo 2024 nella misura forfettaria di euro **750,00= (settecentocinquanta/00)** salvo conguaglio finale.

Art. 6) L'immobile è locato ad uso esclusivo di abitazione e la parte conduttrice dichiara espressamente che destinerà detta unità immobiliare esclusivamente a scopo di alloggio per i propri dipendenti (massimo SEI persone), ovvero ad abitazione transitoria degli stessi. Tale destinazione non potrà quindi far assumere al rapporto fra parte conduttrice e terzo beneficiario alcuna caratteristica propria dei contratti di locazione o comodato. Il Conduttore potrà utilizzare la cucina, nonché tutti gli elettrodomestici presenti nell'immobile locato.

Art. 7) La parte conduttrice dichiara di aver esaminato l'immobile a lei locato con tutti i beni mobili di arredo, attraverso una presentazione cartacea e pdf dal locatore a mezzo e-mail e di averli trovati in perfetto stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale deterioramento d'uso.

Art. 8) In caso di danni e/o rotture causati dal conduttore (o dipendenti di questo) saranno a suo carico le eventuali riparazioni.

Art. 9) È fatto divieto alla parte conduttrice di effettuare opere e/o innovazioni senza il preventivo consenso scritto di parte locatrice. La parte conduttrice si impegna a non arrecare danni né all'arredamento, alle suppellettili, al corredo, né a quant'altro consegnato. In caso di danni, dispersioni, deterioramenti o imbrattamenti, la parte locatrice provvederà alla rimessione in pristino o alla sostituzione, addebitandone il costo alla parte conduttrice.

Art. 10) È fatto divieto alla parte conduttrice di tenere qualsiasi tipo di animale nell'appartamento. Non è gradito il fumo all'interno dell'appartamento. È concessa la possibilità alla parte conduttrice, sotto propria responsabilità, di parcheggiare biciclette o motociclette nel giardino condiviso con l'interno 2. L'utilizzo del giardino comune è concesso compatibilmente agli altri inquilini dello stabile e comunque non arrecando disturbo ai vicini. È fatto divieto di depositare effetti personali, anche temporaneamente, nel vano scale e

nelle aree comuni. La parte conduttrice si impegna a rispettare le norme locali sullo smaltimento dei rifiuti e sulla raccolta differenziata. A tal fine viene consegnata una chiavetta per l'apertura della calotta volta allo smaltimento del rifiuto secco non riciclabile che dovrà essere restituita al termine della locazione.

Art. 11) Le parti si danno reciprocamente atto che vengono consegnati n.6 mazzi di chiavi (composti di tre chiavi: appartamento/cancello/portone). Vengono forniti n. 6 set completi di lenzuola e asciugamani (piccolo/medio/grande) e dei cambi biancheria, lenzuola e asciugamani.

Art. 12) L'immobile viene consegnato in perfetto ordine e pulizia.

Art. 13) Le spese di bollo pari ad euro 16,00= (sedici/00) per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. Il locatore provvede alla registrazione del contratto, dandone documentata comunicazione al conduttore che corrisponde la quota di sua spettanza, pari alla metà ossia per euro 33,50= (trentatre/50). Per un totale complessivo a carico della parte conduttrice pari ad euro 49,50= (quarantanove/50).

Art.14) In caso di ritardato arrivo o partenza anticipata rispetto alle date convenute, non è previsto alcun rimborso.

Art. 15) Parte conduttrice si impegna ad accettare e rispettare il regolamento di condominio, ove esistente, le ore di quiete condominiale, nonché tutte le decisioni prese dall'assemblea o dall'amministrazione in ordine al funzionamento o meno di alcuni impianti di comfort. La parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni responsabilità in merito alla mancata fornitura, in tutto o in parte, dei servizi indicati nel presente contratto in conseguenza di cause di forza maggiore, senza che ciò comporti alcun diritto alla restituzione totale o parziale del corrispettivo per risarcimento di danni qualunque ne fosse il titolo.

Art. 16) Le parti contraenti si danno reciprocamente atto, ogni eccezione rimossa, che il presente rapporto è regolato dalle norme generali sul contratto per effetto dell'art. 1323 C.c. e seguenti alle quali si rimanda in caso di mancata specifica regolamentazione nel presente contratto, esclusa ogni altra disciplina di Legge. Per qualsiasi controversia in ordine all'esecuzione del presente contratto viene tra le parti convenuta la competenza esclusiva del Foro di Venezia.

Art. 17) Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica, emesso in data 5 novembre 2022 con codice 103772/2022 IPE 279,99 KWh/mq, classe energetica G.

Art.18) Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione.

**PARTE LOCATRICE**

**PARTE CONDUTTRICE**

**Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile accettiamo e sottoscriviamo il presente contratto in tutti i suoi punti, e in particolare gli artt. 2,4,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 e 17.**

**PARTE LOCATRICE**

**PARTE CONDUTTRICE**

**Prenajímatel:** Signora Giovanna-Francesca Macchitella,

**Nájomca:** Slovenská národná galéria, so sídlom v Bratislave (Slovensko), Riečna 1, IČ DPH: SK 2020829943, identifikačné číslo v slovenských registroch: 00164712, zastúpená Mgr. Alexandrou Kusou, generálnou riaditeľkou, bankový účet: IBAN SK85 8180 0000 0070 0011 7526, tel. +421 905585483, e-mail: Monika Krčmárik, monika.krcmarik@sng.sk.

**Predmet zmluvy:**

**Článok 1)** Prenajímatel' dáva do užívania a nájomca preberá kompletne zariadený a vybavený byt opísaný v preambule.

**Článok 2)** Doba nájmu je stanovená na 39 dní, s počatkom dňa 15. marca 2024 a koncom dňa 22. apríla 2024. Po uplynutí tejto doby sa zmluva automaticky skončí bez nutnosti akejkoľvek predchádzajúcej výpovede, ktorá sa týmto považuje za danú, s povinnosťou nájomcu vrátiť nehnuteľnosť prenajímateľovi.

**Článok 3)** Strany sa dohodli na stanovení nájomného za celú dobu nájmu v celkovej výške 2.500,00 EUR (dvetisícpäťsto/00), ktoré sa bude platiť bankovým prevodom na IBAN prenajímateľa Odovzdanie bytu bude podmienené zaplatením sumy 800,00 EUR (osemsto/00) ako zálohy, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť do piatich dní od podpísania tejto zmluvy. Zostatok 1.700,00 EUR (millesettecento/00) bude splatný do 8. marca 2024. Nezaplatenie nájomného, aj keď len čiastočného, v stanovenej lehote má za následok automatické zrušenie zmluvy a zachováva a neprejudikuje právo prenajímateľa na náhradu škody.

**Článok 4)** Nájomca zaplatí sumu 600,00 EUR (šesťsto/00) ako kauciu. Táto suma bude vrátená do 6. mája 2024 po odpočítaní pohľadávok alebo škôd.

**Článok 5)** Vedľajšie náklady ako energie (voda, elektrina, plyn, kúrenie, odpad) ako aj povinné záverečné upratovanie bytu sú v plnej výške na strane nájomcu a budú splatné do 8. marca 2024 v paušálnej výške 750,00 EUR (sedemsto-päťdesiat/00) s výhradou konečného vyúčtovania.

**Článok 6)** Nehnuteľnosť je prenajatá výhradne na účely bývania a nájomca výslovne prehlasuje, že túto bytovú jednotku bude využívať výhradne na ubytovanie svojich zamestnancov (maximálne ŠESŤ osôb), resp. na ich prechodné bývanie. Táto destinácia preto nemôže spôsobiť, aby vzťah medzi nájomcom a tretím beneficiantom nadobudol akúkoľvek charakteristiku vlastnú zmluvám o nájme alebo výpožičke. Nájomca môže používať kuchyňu, ako aj všetky elektrospotrebiče nachádzajúce sa v prenajatom byte.

**Článok 7)** Nájomca prehlasuje, že si prenajatý byt so všetkým zariadením prehliadol v papierovej a pdf prezentácii od prenajímateľa e-mailom a že ho našiel v perfektnom stave údržby a zaväzuje sa ho po skončení zmluvy vrátiť v tom istom stave, s výhradou prirodzeného opotrebovania.



**Článok 8)** V prípade škôd a/alebo porúch spôsobených nájomcom (alebo jeho zamestnancami) budú na jeho strane prípadné opravy.

**Článok 9)** Nájomcovi je zakázané vykonávať práce a/alebo inovácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje, že nepoškodí zariadenie, vybavenie, príslušenstvo ani nič iné, čo mu bolo odovzdané. V prípade poškodenia, rozliatia, znehodnotenia alebo znečistenia prenajímateľ zabezpečí uvedenie do pôvodného stavu alebo výmenu a náklady na to zaúčtuje nájomcovi.

**Článok 10)** Nájomcovi je zakázané chovať v byte akékoľvek zvieratá. V byte je zakázané fajčiť. Nájomca má na vlastnú zodpovednosť možnosť parkovať bicykle alebo motocykle v záhrade, ktorú zdieľa s bytom 2. Využívanie spoločnej záhrady je povolené so zreteľom na ostatných nájomníkov domu a nesmie rušiť susedov. Je zakázané odkladať osobné veci, aj dočasne, na schodisku a v spoločných priestoroch. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať miestne predpisy o nakladaní s odpadom a triedenom zbere. Na tento účel mu bude odovzdaná kľúčienka na otváranie veka na likvidáciu nerecyklovateľného komunálneho odpadu, ktorú je povinný vrátiť po skončení nájmu.

**Článok 11)** Strany si vzájomne potvrdzujú, že im bolo odovzdaných 6 zväzkov kľúčov (skladajúcich sa z troch kľúčov: byt/bránka/vchodové dvere). Dodaných je 6 kompletných súád postelnej bielizne a uterákov (malé/stredné/veľké) a výmena bielizne, postelnej bielizne a uterákov.

**Článok 12)** Nehnutelnosť je odovzdaná v perfektnom poriadku a čistote.

**Článok 13)** Náklady na kolký v hodnote 16,00 EUR (šestnásť/00) za túto zmluvu a za nasledujúce potvrdenky hradí nájomca. Prenajímateľ zabezpečí registráciu zmluvy a doručí o tom dokladovanú správu nájomcovi, ktorý uhradí svoju časť, ktorá je polovicou, t. j. 33,50 EUR (tridsaťtri/50). Celková suma na úhradu nájomcom je 49,50 EUR (štyridsaťdeväť/50).

**Článok 14)** V prípade omeškania s príchodom alebo predčasného odchodu v porovnaní s dohodnutými termínmi nie je nárok na vrátenie peňazí.

**Článok 15)** Nájomca sa zaväzuje akceptovať a dodržiavať domový poriadok, ak existuje, nočný klud v dome, ako aj všetky rozhodnutia prijaté zhromaždením alebo správou týkajúce sa fungovania alebo nefungovania niektorých zariadení na komfort. Nájomca zbavuje prenajímateľa akejkoľvek zodpovednosti za neposkytnutie služieb uvedených v tejto zmluve v celom rozsahu alebo čiastočne v dôsledku vyššej moci, a to bez toho, aby to zakladalo nárok na vrátenie celej alebo čiastočnej ceny za náhradu škody akéhokoľvek druhu.

**Článok 16)** Zmluvné strany si vzájomne potvrdzujú, s výnimkou akýchkoľvek výnimiek, že tento vzťah sa riadi všeobecnými ustanoveniami o zmluve podľa § 1323 Občianskeho zákonníka a nasledujúcich, na ktoré sa odkazuje v prípade chýbajúcej špecifikácie v tejto zmluve, s vylúčením akejkoľvek inej právnej úpravy. V súvislosti s akýmikoľvek spormi

týkajúcimi sa plnenia tejto zmluvy sa strany dohodli na výhradnej príslušnosti Okresného súdu v Benátkach.

**Článok 17)** Nájomca berie na vedomie, že mu boli poskytnuté informácie a dokumentácia, vrátane energetického certifikátu vydaného dňa 5. novembra 2022 s kódom 103772/2022 IPE 279,99 KWh/m<sup>2</sup>, energetická trieda G.

**Článok 18)** Prenajímateľ a nájomca sa vzájomne splnomocňujú na odovzdanie svojich osobných údajov tretím stranám v súvislosti s plnením povinností súvisiacich s nájomným vzťahom.

**Prenajímateľ Nájomca**

V zmysle a pre účely článkov 1341 a 1342 Občianskeho zákonníka akceptujeme a podpisujeme túto zmluvu v celom jej rozsahu, a to najmä články 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 a 17.

**Prenajímateľ Nájomca**