

PODŇAJOMNÁ 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:

Nájomca:

Meno a priezvisko: ALEGRIO s.r.o.
Sídlo firmy: Školská 287, 922 21 Moravany nad Váhom
Konateľ firmy: Viliam Pollák
IČO : 47498803
DIČ: 2023918996
IČ DPH: SK2023918996
Bankové spojenie: SK84 1100 0000 0029 4804 4138
Korešpondenčná adresa: Nová 671/17, 922 21 Moravany nad Váhom
ďalej len „Nájomca“)

a

Podnájomca:

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
Zastúpený: MUDr. Štefan Kóna, riaditeľ
(ďalej len „Podnájomca“)

Nájomca a Podnájomca sa pre účely tejto zmluvy označujú spoločne aj ako „zmluvné strany“ alebo „strany“.

I.

Predmet podnájmu

1. Predmetom podnájmu je rodinný dom súpisné číslo 287, stojaci na pozemku, parcela číslo 1739/33
v Moravanoch nad Váhom, na ulici Školská, (ďalej len „rodinný dom“).
Rodinný dom je zapísaný na LV č. 1748, pre okres: Piešťany, obec: Moravany nad Váhom, k.ú.: Piešťany.
- 1.2 Nájomca prehlasuje, že je na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej s vlastníkom rodinného domu oprávneným užívateľom rodinného domu a je oprávnený rodinný dom prenajať.
- 1.3 Nájomca prenecháva rodinný dom do užívania Podnájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom domu, ktoré je bližšie špecifikované v preberacom protokole, ktorý ako príloha 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Rodinný dom pozostáva z troch spální, jednej obývacej miestnosti, kuchyne, šatníka, dvoch kúpeľní a chodieb nachádzajúcich sa na prízemí rodinného domu.
- 1.4 Nájomca prenecháva rodinný dom v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.5 Podnájomca sa s technickým stavom rodinného domu oboznámil obhliadkou na mieste samom, akceptuje ho a zaväzuje sa v takomto stave rodinný dom prevziať.

II.

Doba podnájmu a rozsah užívania rodinného domu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 1.7.2020 do 30.6.2021**
- 2.2 Podnajíomca je oprávnený užívať prizemie rodinného domu aj s príslušenstvom a vybavením rodinného domu uvedenom v preberacom protokole.
- 2.3 Účelom podnájmu je ubytovanie pre zdravotnícky personál Podnajíomcu v maximálnom počte sedem (7) osôb.

III.

Nájomné, zábezpeka a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie rodinného domu je **833.33 EUR (slovom: osemstotridsaťtri Eur tridsaťtri centov)** mesačne bez DPH. 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 Nájomcu, 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. 1.666,66) bez DPH bude uhradené po podpise zmluvy do 5 kalendárnych dní vo výške: 1.666,66 Eur (slovom: tisícšesťstošesťdesiatšesť Eur šesťdesiatšesť centov) bez DPH.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **1.000,-EUR s DPH (slovom: Jedentisíc Eur)**, ktorá bude uhradená po podpise tejto zmluvy do 3 kalendárnych dní bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody na rodinnom dome, jeho príslušenstve a vybavení zavinené nájomcom alebo osobami, ktoré s ním rodinný dom užívali. Pre tento prípad Podnajíomca týmto udeľuje Nájomcovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku Podnajíomcu na vrátenie zábezpeky s nárokom Nájomcu na úhradu škody a tiež na nedoplatku na nájomnom, nedoplatku na úhradách za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu. Ak nenastane žiadna okolnosť, ktorá by oprávňovala Nájomcu započítať svoj nárok podľa tejto zmluvy do nároku Podnajíomcu na vrátenie zábezpeky, je Nájomca povinný Podnajíomcovi zábezpeku vrátiť, a to najneskôr v lehote do 5 dní od zúčtovania plnenia poskytovaného s užívaním rodinného domu po protokolárnom odovzdaní rodinného domu.
- 3.3 Zábezpeka (depozit) neslúži na úhradu nájomného za posledný mesiac nájmu.
- 3.4 Všetky sumy, ktoré majú byť platené na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou vo vzťahu k akýmkoľvek platbám alebo iným peňažným čiastkam či zdaniteľným plneniam sú uvedené bez DPH, ktorá k nim bude pripočítaná, a preto je Podnajíomca povinný platiť Nájomcovi k týmto sumám aj DPH.
- 3.5 Za deň uskutočnenia akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy sa považuje deň pripísania príslušnej sumy na účet Nájomcu.

IV.

Úhrady za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu

- 4.1 Preddavkové platby na náklady na paušálny mesačný nájom, spotrebu plynu, elektrickej energie, dodávku tepla a TUV, KTV, vodné, stočné sú **125,- EUR (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním rodinného domu“)** bez DPH.

- 4.2 Podnájomca sa zaväzuje hradiť preddavkové platby na náklady za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy mesačne vopred. Podnájomca je povinný hradiť preddavkové platby za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu spolu s nájomným podľa bodu 3.1 tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet Nájomcu, 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 rodinného domu podľa skutočnej spotreby vykonajú zmluvné strany na základe vyúčtovania zúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb.
- 4.4 Nájomca je oprávnený zmeniť výšku preddavkových platieb za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu a to na základe skutočnej spotreby energií a/alebo po akomkoľvek podstatnom zvýšení nákladov na akékoľvek služby.

V.

Práva a povinnosti Nájomcu

- 5.1 Nájomca je povinný odovzdať rodinný dom Podnájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie, a to najneskôr v deň začiatku doby nájmu a v tomto stave ho udržiavať počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy. Stav domu pri odovzdaní Podnájomcovi je uvedený v preberacom protokole.
- 5.2 Nájomca je povinný zabezpečiť Podnájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním rodinného domu.
- 5.3 Nájomca sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v dome nebude vykonávať. Ak takéto úpravy bude Nájomca povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, z dôvodu nehody, odvrátenia škody alebo v rámci opráv a údržby, ktorú má v zmysle tejto zmluvy vykonať Nájomca, Podnájomca je povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5.4 Nájomca nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť Podnájomcovi náhradný byt, rodinný dom, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom.
- 5.5 Ak sa Podnájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby rodinného domu, má Nájomca právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Podnájomcu na svoje náklady a vyúčtovať tieto náklady Podnájomcovi alebo si tieto náklady započítať so zábezpekou poskytnutou Podnájomcom podľa bodu 3.2 tejto zmluvy.
- 5.6 Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla Podnájomcovi alebo tretím osobám na majetku, ktorý sa v čase vzniku škody nachádzal v rodinnom dome.

VI.

Práva a povinnosti Podnájomcu

- 6.1 Podnájomca má právo užívať rodinný dom, jeho príslušenstvo a vybavenie, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním rodinného domu. Podnájomca je povinný užívať rodinný dom v rozsahu zodpovedajúcom ich povahe primeraným a riadnym spôsobom v súlade s účelom podnájmu a touto zmluvou a udržiavať ich v stave, v akom ich prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.2 Podnájomca 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. Podnájomca je tiež povinný vyrovnať prípadné nedoplatky na úhradách za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu podľa bodu 4.3 tejto zmluvy.
- 6.3 Podnájomca smie dať rodinný dom alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu.

- 6.4 Podnájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou domu a drobné opravy ak náklady na jednotlivú prácu nepresiahnu 200,- EUR bez DPH súvisiace s užívaním rodinného domu a príslušenstva. Tie ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z.z hradí úplne. Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 24 hodín, oznámiť Nájomcovi nutnosť vykonania akýchkoľvek opráv a to aj drobných opráv aj opráv, ktoré má zabezpečiť Nájomca, inak Podnájomca zodpovedá za škodu, ktorá Nájomcovi nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 6.5 Podnájomca je povinný odovzdať rodinný dom po skončení nájmu v stave, v akom ho prevzal, s ohľadom na obvyklé opotrebenie, v čistom a upratanom stave, zaväzuje sa vymalovať steny a uhradiť náklady spôsobené neprimeraným opotrebovaním rodinného domu, jeho príslušenstva a vybavenia.
- 6.6 Podnájomca sa zaväzuje rodinný dom užívať riadne tak, aby svojím konaním nerušil práva ostatných susediacich občanov. Podnájomca sa zaväzuje dbať a starať sa o príslušenstvo a vybavenie, udržiavanie a čistotu s náležitou starostlivosťou a dodržiavať domový poriadok, ktorý tvorí prílohu 2 tejto zmluvy..
- 6.7 Podnájomca ani iná osoba nesmie v rodinnom dome fajčiť a chovať zvieratá.
- 6.8 Podnájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné úpravy, či zmeny na rodinnom dome a príslušenstve, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu, a to ani na svoje náklady.
- 6.9 Podnájomca nesmie umiestňovať na steny a stropy rodinného domu predmety.
- 6.10 Podnájomca berie na vedomie a súhlasí, že Nájomca je oprávnený kontrolovať stav rodinného domu a dodržiavanie podmienok tejto zmluvy Podnájomcom a za týmto účelom, ako aj za účelom vykonania opráv, úprav a rekonštrukcií rodinného domu alebo iného majetku Nájomcu, vstupovať do rodinného domu ak o tom informoval Podnájomcu aspoň dvadsaťštyri (24) hodín vopred. V prípade nebezpečenstva (t. j. ak hrozí škoda na majetku) je Nájomca oprávnený vstupovať do rodinného domu aj bez predchádzajúceho oznámenia Podnájomcovi, a to na čas nevyhnutný na odvrátenie nebezpečenstva alebo na zmiernenie jeho následkov.

VII.

Zánik podnájmu

- 7.1 Podnájom rodinného domu zaniká písomnou dohodou medzi Nájomcom a Podnájomcom, písomnou výpoveďou podľa bodu 7.2 tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán alebo písomným odstúpením Nájomcu podľa bodu 7.5 tejto zmluvy. Podnájom tiež zaniká uplynutím doby nájmu.
- 7.2 Zmluvné strany môžu zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 7.3 Výpoveď Nájomcu aj výpoveď Podnájomcu musí mať písomnú formu.
- 7.4 Výpovedná lehota je tridsať (30) kalendárnych dní a začína plynúť prvým dňom, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 7.5 Popri dôvodoch daných mu platným právom je Nájomca oprávnený ukončiť túto zmluvu písomným odstúpením doručeným Podnájomcovi, a to na základe niektorého z nasledovných dôvodov:
- a) Podnájomca je v omeškaní s platbou nájomného, úhradou za plnenia poskytované s užívaním rodinného domu alebo akéhokoľvek iného finančného záväzku Podnájomcu voči Nájomcovi podľa zmluvy po dobu dlhšiu ako päť (5) dní odo dňa, kedy Podnájomca obdrží za týmto účelom od Nájomca písomné upozornenie,
- b) Podnájomca užíva rodinný dom na iné účely ako je účel podnájmu alebo inak v hrubom rozpore so zmluvou,

c) Podnájomca alebo iné osoby oprávnené užívať s ním rodinný dom poškodzujú rodinný dom alebo poškodzujú vybavenie a zariadenie rodinného domu

V prípade, ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému v tomto bode vyššie, je Nájomca oprávnený, popri iných právach a nárokoch vyplývajúcich mu z platného práva a tejto zmluvy, odstúpiť od tejto zmluvy písomným oznámením o odstúpení, v ktorom Podnájomcovi oznámi, že odstupuje od tejto zmluvy, s účinnosťou päť (5) dní po doručení takého oznámenia o odstúpení Podnájomcovi.

- 7.6 Po ukončení nájmu je Podnájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do skončenia podnájmu, z rodinného domu vysťahovať a odovzdať ho Nájomcovi v stave podľa bodu 6.5 tejto zmluvy. Podnájomca je tiež povinný odovzdať Nájomcovi všetky kópie kľúčov od rodinného domu. O odovzdaní rodinného domu sa spíše protokol, ktorý je Podnájomca povinný podpísať a v ktorom musia byť zapísané všetky námietky Nájomcu k stavu rodinného domu, inak sa má za to, že dom bol odovzdaný riadne a bez väd. Ak Podnájomca nevyprázdni rodinný dom podľa tohoto bodu, Nájomca je oprávnený v dome umiestnené hnutelné veci vypratáť a uskladniť ich na náklady a nebezpečenstvo Podnájomcu, s čím Podnájomca súhlasí.

VIII.

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Podnájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu alebo rodinného domu, 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 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.5 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 nevyplynulo niečo iné.
- 8.6 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.
- 8.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Piešťanoch dňa :

ALEGRIO s.r.o.,
Viliam Pollak, konateľ

Nájomca

Nemocnica Alexandra Wintera n.o.
PIEŠŤANY
MUDr. Stefan Kóna, riaditeľ

Podnájomca

Prílohy: *Príloha 1 - Preberací protokol (vrátane zoznamu vecí a zariadení nachádzajúcich sa v rodinnom dome)*

Príloha 2 - Domový poriadok