

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 : PhDr. Lucia Janechová
Trvalý pobyt : A.Hlinku 39/23,921 01 Piešťany
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

Predmetom tejto zmluvy je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v katastrálnom území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany a to:

- byt č. [redacted] na treťom poschodí, vchod: č. [redacted], byt. domu s. č. [redacted] na ulici A. Hlinku na parcele C č. [redacted].

Nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. [redacted] v katastrálnom území Piešťany.

Prenajímaný byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa a WC.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 64 m².

- 1.1 Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený ho prenajať.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva trojizbový byt do užívania nájomcovi aj spolu s vybavením a príslušenstvom v Preberacom protokole, ktorý ako príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 1.3 Prenajímateľ prenecháva trojizbový byt v stave spôsobilom na bývanie.
- 1.4 Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.
- 1.5 Nájomca bude užívať predmet nájmu v tomto rozsahu: na treťom poschodí.

II.

Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- 2.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od **01.09.2024 do 30.08.2025**
- 2.2 Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu. V prípade záujmu nájomcu o predĺženie zmluvy oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi písomne najmenej **3 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 uvedenom v Preberacom protokole.

III.

Nájomné, zábezpeka a platobné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie bytu je **600.- EUR (slovom: šesťsto Eur)** mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 30. 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.1.200,-) bude uhradené v deň podpisu zmluvy: 1.200.-Eur (slovom: jedentisícdivesto Eur).**
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **600,-EUR (slovom: šesťsto Eur)**, ktorá bude uhradená po podpise tejto zmluvy. 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 a vyúčtovacej faktúry za elektriku a vodu.
- 3.3 Zábezpeka (depozit) neslúži na úhradu nájomného za posledný mesiac nájmu.
- 3.4 Zálohové platby za elektrinu, studenú a teplú vodu sú vo výške **150,- EUR** mesačne. V deň odovzdania bytu nájomca zaplatí zálohovú platbu na dva mesiace t.j.**300,-EUR**. Preplatky a nedoplatky budú vyúčtované podľa podkladov od správcu bytu a vyúčtovacej faktúry za elektrinu.

IV.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 4.1 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.
- 4.2 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

- 4.3 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.
- 4.4 Prenajímateľ nie je povinný po skončení nájomnej zmluvy zabezpečiť nájomcovi náhradný byt, náhradné ubytovanie ani náhradný nájom/podnájom/.
- 4.5 Prenajímateľ má právo na kontrolu bytu a príslušenstva raz za mesiac

V.

- Práva a povinnosti nájomcu

- 5.1 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.
- 5.2 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 .
- 5.3 Nájomca nesmie dať byt alebo jeho časť do podnájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou apartmánu a drobné opravy do 100,- EUR súvisiace s užívaním bytu. Tie, ktoré stanovuje nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z hradí úplne.
- 5.5 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.
- 5.6 Nájomca sa zaväzuje byt užívať riadne tak, aby svojim 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. Nájomca je povinný prenajímateľovi neodkladne oznámiť škodu presahujúcu 100,- EUR na byt , príslušenstve, resp. dome.
- 5.7 Nájomca ani iná osoba nesmie v byte fajčiť a chovať zvieratá.

VI.

Zánik nájmu

- 6.1 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).
- 6.2 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 6.3 Výpoveď prenajímateľa aj výpoveď nájomcu musí mať písomnú formu.
- 6.4 Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

- 6.5 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.

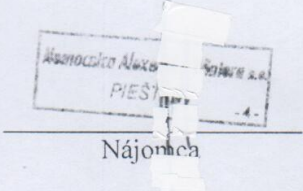
VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 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.
- 7.2 Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch.
- 7.3 Akékoľvek zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné prijímať iba po dohode všetkých účastníkov zmluvy a výlučne v písomnej forme.
- 7.4 Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu a zaplatením prvého nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 7.5 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, príp. inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 7.6 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.
- 7.7 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.

V Piešťanoch, dňa : 2024


Prenajímateľ


Nájomca

MUDr. Miroslav Jaško
riaditeľ

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