

# 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:

Ing. Peter Valášek

Trvalý pobyt:

Dátum narodenia:

Bankové spojenie:

Korešpondenčná adresa:

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 nájmu je 4 izbový byt súpisné číslo 1754/14A v Piešťanoch na ulici Winterová, (ďalej len „byt“).
- Byt je zapísaný na LV č. 7807, pre okres: Piešťany, mesto: Piešťany, k.ú.: Piešťany.
- Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom bytu a je oprávnený byt prenajať.
- Prenajímateľ prechádza byt dom 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.
- Prenajímateľ prenecháva byt v stave spôsobilom na bývanie.
- Nájomca sa s technickým stavom bytu oboznámil a akceptuje ho.
- Nájomca bude užívať predmet nájmu v plnom rozsahu.

## II.

### Doba nájmu a rozsah užívania bytu

- Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to **od 01.10.2024 do 30.09.2025**
- 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 **900.- EUR (slovom: deväťsto Eur) mesačne. Nájomné sa platí mesačne vopred, vždy k 1. 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 splatené v prvý nasledujúci pracovný deň. V nájomnom sú započítané odvoz komunálneho odpadu a internet (pokiaľ je zriadený).**

- 3.2 **Nájomné za prvý a druhý kalendárny mesiac prenájmu (t.j. 1 800,-) bude uhradené po podpise zmluvy do 5 kalendárnych dní vo výške: (slovom: jedentisícosemsto Eur).**

- 3.3 Zmluvné strany sa dohodli na zábezpeke vo výške **900.-EUR (slovom: deväťsto Eur), ktorá bude uhradená po podpise tejto zmluvy do 3 kalendárnych dní. Z poskytnutej zábezpeky sa po skončení nájmu uhradia prípadné škody v 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 domu sú 150.- EUR (slovom: stopäťdesiat eur), (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“).**
- 4.2 Nájomca sa zaväzuje hrať náklady za plnenia poskytované s užívaním bytu podľa bodu 4.1 tejto zmluvy mesačne vopred. Nájomca je povinný hrať 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 preplatiek 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 nebude vykonávať. Ak taketo úpravy bude prenájomateľ 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 nájomnej 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 prenájomateľ 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 bytu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
- 6.2 Nájomca je povinný platiť nájomné podľa bodu 3.1 tejto zmluvy a úhrady na plnenia poskytované s užívaním nájomu, 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 .
- 6.3 Nájomca nesmie dať rodinný dom alebo jeho časť do podnájomu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.
- 6.4 Nájomca znáša všetky náklady spojené s bežnou údržbou domu 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 rodinný dom po skončení nájomu 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 rodinný dom užívať riadne tak, aby svojím 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 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 nájomu

- 7.1 Nájom nehnuteľnosti zaniká písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou jednou zo zmluvných strán. Nájom tiež zaniká uplynutím doby nájomu (ak nedošlo k dohode zmluvných strán o predĺžení doby nájomu).
- 7.2 Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať iba z dôvodov vymedzených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dôvod výpovede nemožno dodatočne meniť.
- 7.3 Výpoveď prenájomateľa 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 nájomu je nájomca povinný sa bez zbytočného odkladu, najneskôr však do skončenia nájomu, z bytu vysťahovať a odovzdať ho prenájomateľovi v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebeniu. Nájomca je tiež povinný odovzdať prenájomateľovi 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 dom bol odovzdaný riadne a bez väd.

### VIII.

#### Záverčné 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 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 Zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpisu a zaplatením prvého nájomného podľa bodu 3.1 tejto zmluvy.
- 8.5 Vzáťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú výslovné 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 nevplynulo niečo iné.
- 8.7 Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred podpísaním pozorne prečítali a obsahu zmluvy porozumeli, že zmluva bola uzatvorená na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nebola uzatvorená 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 : ..... 27.9.2025

Ing. Peter Valášek  
Prenajímateľ

MUDr. M  
Nájomca  
aššo, riaditeľ

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