

Zmluva o nájme bytu č. 2024/1

uzatvorená podľa zák. č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „Zmluva“)

medzi:

Meno, priezvisko: Janka Gantnerová, občan SR

Trvalý pobyt:

Nar.

Bankové spojenie:

IBAN:

Variabilný symbol: 20241

a

Meno, priezvisko: Juraj Gantner, občan SR

Trvalý pobyt:

Nar.

(spolu ďalej v texte len „prenajímateľ“)

a

Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra v Kežmarku n.o.

so sídlom: Huncovská 1788/42, 060 01 Kežmarok

konajúca prostredníctvom: Ing. František Lešundák

IČO: 37 886 436

DIČ: 2021905633

IČ DPH: SK7120001372

banka:

číslo účtu:

zapísaný: Register mimovládnych neziskových organizácií Okresného úradu
Prešov, č. OVVS-76/2004

(ďalej len „nájomca“)

ČLÁNOK I.

PREDMET NÁJMU

1. Prenajímateľ je vlastníkom domu na ulici Hradská cesta 1031/8, postavený na parcele registra C, par. č. 2575, zapísané na LV č.1704, vedenom Okresným úradom Kežmarok, katastrálnym odborom, pre okres Kežmarok, obec Kežmarok, katastrálne územie Kežmarok.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania:
 - a) dve bytové jednotky a to veľký apartmán a malý apartmán (ďalej len „byt“ alebo „byty“)
 - b) súčasťou každého apartmánu je jedno parkovacie miesto,
 - c) príslušenstvo a vybavenie bytu špecifikované v prílohe č. 1 zmluvy, (ďalej spolu len „Predmet nájmu“).

3. Predmet nájmu z hľadiska opotrebenia zodpovedá jeho veku a je spôsobilý na riadne užívanie. Prenajíateľ nemá vedomosť o žiadnych vadách bytu, ktoré by znemožňovali jeho užívanie.
4. Nájomca sa s technickým stavom bytu osobne oboznámil na obhliadke bytu a akceptuje ho v stave, v akom byt je, ho preberá.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú podľa osobitného zákona č. 98/2014 Z. z o krátkodobom nájme bytu.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Predmet nájmu uvedený v čl. I bode 2 písm. a), b) tejto zmluvy bude nájomca využívať výlučne na bývanie svojich zamestnancov.
2. Nájomca nemá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa právo na zmenu účelu využitia Predmetu nájmu.
3. Nájomca má právo v primeranom rozsahu užívať spoločné časti (záhrada) a spoločné zariadenia bytového domu, t.j. vnútorné komunikačné priestory, a pod. (ďalej len „Spoločné priestory“), ak tým neobmedzí ďalších vlastníkov alebo nájomcov.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú, počnúc od 01.07.2024 do 31.07.2025.**
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu o písomne zmluvnými stranami dohodnuté obdobie za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto Zmluve (opcia). Nájomca musí prenajíateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 2 (dva) mesiace pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. **Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním priestorov**
 - 2.1 Celkové Nájomné za Predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu:
 - 2.1.1 **Veľký apartmán: 450 EUR** (slovom: **štyristopäťdesiat Eur**) za každý mesiac nájmu (táto suma pozostáva z nájomného vo výške **300 EUR s DPH**/mesačne a zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním priestorov vo výške **150 EUR s DPH**/mesačne)
 - 2.1.2 **Malý apartmán: 350,- Eur** (slovom: **tristopäťdesiat Eur**) za každý mesiac nájmu (táto suma pozostáva z nájomného vo výške **250 EUR s DPH**/mesačne a zálohových úhrad za plnenia spojené s užívaním priestorov vo výške **100 EUR s DPH**/mesačne)
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:

- a) prenajímateľ podpisom zmluvy potvrdzuje, že nájomné za prvý mesiac zaplatí nájomca bankovým prevodom na účet prenajímateľa po podpise tejto zmluvy vo výške **450 EUR** za veľký apartmán a **350 EUR** za malý apartmán.
 - b) nájomné za druhý a každý ďalší mesiac až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy mesačne, najneskôr do 12. dňa mesiaca za ktorý sa platí nájom.
- 2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že súčasťou nájomného je aj úhrada za telekomunikačné služby a služby spočívajúce v poskytovaní internetového pripojenia.
- 2.4 Pri nájme trvajúcim dlhšie ako jeden rok má prenajímateľ právo jednostranne upraviť výšku nájomného úmerne k zvýšeniu ročnej miery inflácie určenej harmonizovaným indexom spotrebiteľských cien zverejneným Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Prenajímateľ má právo taktiež zvýšiť výšku nájomného aj v prípade zvýšenia sumy za telekomunikačné služby a služby spočívajúce v poskytovaní internetového pripojenia. Skutočnosť, že došlo k zvýšeniu úhrady za tieto služby je prenajímateľ povinný nájomcovi preukázať. O zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný písomne informovať nájomcu v lehote mesiac predtým, ako dôjde k úprave nájomného.
- 3.1 Nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním bytu sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

ČLÁNOK V.

PEŇAŽNÁ ZÁBEZPEKA

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na **peňažnej zábezpeke** vo výške **1000 EUR** (slovom: Jedentisíc Eur). Nájomca je povinný uhradiť peňažnú zábezpeku bankovým prevodom spoločne s prvým nájomným.
2. Peňažná zábezpeka slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi z dôvodu neplatenia nájomného, z dôvodu spôsobenej škody na byte alebo jeho zariadení alebo v súvislosti s inými pohľadávkami súvisiacimi s užívaním Predmetu nájmu.
3. V prípade vzniku splatnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi v zmysle tejto zmluvy, prenajímateľ jednostranne použije peňažnú zábezpeku na jej úhradu, o čom písomne informuje nájomcu a vyzve ho, aby v lehote jedného mesiaca odo dňa doručenia doplnil peňažnú zábezpeku do pôvodne dohodnutej výšky.
4. Po skončení nájomného vzťahu v zmysle tejto zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným vzťahom.

ČLÁNOK VI.

PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť

kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním bytu podľa tejto Zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.

ČLÁNOK VII.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Údržba

- 1.1 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
- 1.2 Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v byte a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 33,- Eur, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby Predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
- 1.3 Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, príp. byt iným spôsobom užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním byt obývajú alebo ho iným spôsobom užívajú.

2. Úpravy Predmetu nájmu

- 2.1 Nájomca nie je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení.

3. Podnájom

- 3.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).

4. Vrátenie predmetu nájmu

- 4.1 Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,

- b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájmomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby Predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
 - c) vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom ho prijal od prenajímateľa.
- 4.2 Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety (napríklad DEK) od Predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
- 4.3 V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z predchádzajúceho bodu, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie Predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájmomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať Predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájmomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
- 4.4 Prevzatie a odovzdanie bytu pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, ako aj pri zmene užívateľa bytu sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu bytu a opis stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.
- 5. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**
- 5.1 Akékoľvek zmeny v počte osôb, ktoré sú oprávnené užívať byt (t.j. okrem účastníkov tejto zmluvy) musia byť vopred písomne odsúhlasené prenajímateľom. Nájomca je povinný zaobstarať si predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa pre prípad, ak by byt mala užívať spoločne s nájmomcom aj iná osoba ako nájomca. Porušenie uvedenej povinnosti zakladá nárok prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu a užívať Spoločné priestory v súlade s touto Zmluvou, jej dodatkami, prílohami, všeobecne platnými právnymi predpismi (vrátane STN) platnými na území Slovenskej republiky a všetkými ďalšími normami nižšej právnej sily orgánov štátnej moci a verejnej správy a tak, aby nespôsobil prenajímateľovi, ďalším vlastníkom alebo nájomcov bytového domu ani tretím osobám vznik škody ani hrozbu vzniku škody, neobmedzovali ich a šetrili a nepoškodzovali životné prostredie.
- 5.3 Nájomca umožni prenajímateľovi vo vopred dohodnutom termíne vykonávať prehliadku Predmetu nájmu najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva Predmetu nájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu nájmu, ako aj prípravy a uskutočňovania potrebných stavebných úprav a opráv Predmetu nájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi kontrolu najmenej 3 (slovom : tri) dni vopred. Nájomca má právo byť prítomný pri kontrole Predmetu nájmu.
- 5.4 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu a spoločných priestorov.
- 5.5 Nájomca nebude odkladať Predmety v spoločných priestoroch mimo miest na to určených.
- 5.6 Nájomca je povinný zabezpečiť upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady ako aj upratovanie Spoločných priestoroch v čase, kedy má túto povinnosť v zmysle harmonogramu prenajímateľa.

- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v byte je zákaz fajčiť (s výnimkou loggie).
- 5.8 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vymeniť zámok na dverách do bytu a nie je oprávnený poskytnúť kľúče od bytu tretej osobe. V prípade porušenia povinnosti uvedenej v prvej vete tohto bodu je prenajímateľ oprávnený vykonať výmenu zámky na náklady nájomcu. Výmenu zámky je prenajímateľ oprávnený vykonať na náklady nájomcu aj pri strate kľúčov od bytu a pri nevrátení celkového počtu kľúčov prenajímateľovi pri skončení podnájmu.
- 5.9 Nájomca sa zaväzuje informovať bezodkladne prenajímateľa o oznamoch vo vchode, pokiaľ sa v nich vyžaduje súčinnosť prenajímateľa alebo vstup do Predmetu zmluvy.
- 5.10 Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa o pošte doručenej do schránky k bytu najneskôr v lehote 5 dní od ich doručenia a v tejto lehote ju aj doručiť.

ČLÁNOK VIII. ZABEZPEČENIE NÁROKOV

1. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že prenajímateľ má zádržné právo k hnutelným veciam vo vlastníctve nájomcu nachádzajúcich sa v Predmete nájmu za účelom zabezpečenia splatnej peňažnej pohľadávky voči nájomcovi.
2. Nájomca týmto udeľuje prenajímateľovi súhlas na vykonanie zápočtu nároku nájomcu na vrátenie peňažnej zábezpeky uvedenej v čl. V ako s nárokom prenajímateľa na úhradu škôd podľa tohto ustanovenia zmluvy.

ČLÁNOK IX. SKONČENIE NÁJMU

1. **Nájom v zmysle tejto Zmluvy zaniká:**

- a) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
- b) výpoveďou Nájomcu alebo Prenajímateľa v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- c) odstúpením od Zmluvy v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka,
- d) uplynutím doby nájmu,
- e) zánikom Predmetu nájmu.

3. Ak bola daná písomná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí sa nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. **Výpovedná lehota je tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej Zmluvnej strane výpoveď doručená.

4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade so Zmluvou.

2. **Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:**

- a) nájomca alebo ten, kto s ním v Predmete nájmu žije alebo sa v Predmete nájmu nachádza so súhlasom prenajímateľa, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa

poškodzuje Predmet nájmu alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v dome, v ktorom sa Predmet nájmu nachádza,

- b) nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním Predmetu nájmu za čas dlhší ako dva mesiace,
- c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
- d) nájomca užívajú Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
- e) je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v tejto zmluve, pre ktorý nemožno spravodlivo požadovať trvanie nájomného pomeru.

3. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:

- a) sa Predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcov,
- b) došlo k ukončeniu pracovného pomeru, služobného pomeru alebo iného obdobného pomeru jeho zamestnanca, ktorý Predmet nájmu užíval.

ČLÁNOK X.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v slovenskom jazyku v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
- 2. Nájomca si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia týmto zákonom a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
- 3. Nájomca si je vedomý, že podpísaním tejto zmluvy mu nevzniká nárok na trvalý pobyt, prechodný pobyt, na zabezpečenie náhradného bytu, náhradného ubytovania alebo náhradného nájmu/podnájmu po skončení tejto zmluvy.
- 4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
- 5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

V Kežmarku, dňa 27.06.2024

V Kežmarku, dňa 27.06.2024

Prenajíateľ

Nájomca

.....
Janka Gantnerová

.....
**Nemocnica Dr. Vojtecha Alexandra
v Kežmarku n.o.**
Ing. František Lešundák, riaditeľ

.....
Juraj Gantner

Prílohy:

Príloha č. 1 opis stavu bytu, príslušenstvo a vybavenie bytu

4 Preberacie protokoly