

Zmluva o nájme

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení, a ďalších právnych predpisov.
(ďalej ako: „Zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajímateľ1: Martin Foltýnek

trv. bytom: Tichá 5616/14, 901 01 Malacky
nar.: 06.03.1979
spoluvlastnícky podiel 4/9

Prenajímateľ2: Mgr. Katarína Kotrasová, r. Foltýnková

trv. bytom: Záblatská 259/78, 911 06 Trenčín
nar.: 05.06.1963
spoluvlastnícky podiel 5/18

Prenajímateľ3: Ferdinand Foltýnek

trv. bytom: Záhorácka 1933/53, 901 01 Malacky
nar.: 24.05.1967
spoluvlastnícky podiel 5/18

(ďalej len ako: „prenajímateľ1“, prenajímateľ2“ a „prenajímateľ3“ alebo spolu ako „prenajímateľia“)

Nájomca: Zariadenie sociálnych služieb Pod hradom

zastúpený: Ing. Edita Kruzslíková
sídlo: 906 36 Plavecké Podhradie 19
IČO: 307 982 81

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľia sú spoluvlastníkmi nehnuteľností zapísaných na LV č. 2700 vedených Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom pre k.ú. Sološnica, Obec: Sološnica, Okres Malacky:

- a) pozemok parc. registra „CKN“, parc. č. 2042/30, o výmere 600m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- b) pozemok parc. registra „CKN“, parc. č. 2042/41, o výmere 184 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- c) pozemok parc. registra „CKN“, parc.č. 2042/42, o výmere 147 m², druh pozemku záhrada
- d) stavba, súp. č. 6, postavená na pozemku parc. č. 2042/41, druh stavby: rodinný dom vrátane schodiska

a

- e) stavby bez súpisného čísla, nezapísané v katastri nehnuteľností – sklad a skleník, umiestnené na pozemku parc. č. 2042/42

(ďalej a) až e) všetko spolu ako: „predmet nájmu“).

2. Nájomca je rozpočtová organizácia zriadená Bratislavským samosprávnym krajom Zriaďovacou listinou č. 011/2009 zo dňa 22.06. 2009.

Čl. III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu definovaný v Čl. II ods. 1 tejto Zmluvy za podmienok stanovených touto Zmluvou. Pôdorys stavby súp. č. 6 postavenej na parc. č. 2042/41 tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto Zmluvy.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a nájomca berie do nájmu Predmet nájmu na účel: poskytovanie sociálnych služieb nájomcom v súlade s predmetom jeho činnosti – Zariadenie podporovaného bývania.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté nebytové priestory výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve a v súlade s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na tento účel.

Čl. V. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.12. 2023, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka na dobu 5 rokov.
2. V prípade, ak nájomca požiada najneskôr 6 mesiacov pred ukončením doby nájmu o predĺženie nájmu, predlžuje sa doba nájmu o ďalších 5 rokov. Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že takto predĺžiť dobu nájmu je možné len raz.

Čl. VI. Cena nájmu

1. Nájomné za Predmet nájmu je **1 100,00 €/mesiac** (slovom: Jedentisícsto Eur mesačne).

2. Mesačné nájomné je splatné vopred vždy k 15-stemu dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
3. V cene nájomného nie sú zahrnuté služby, ktoré pozostávajú z dodávky tepla, elektrickej energie, TUV, odvozu komunálneho odpadu, vodného a stočného, internetu a TV. V cene nájmu nie sú zahrnuté náklady na upratovanie, upratovanie prenajatých priestorov si zabezpečuje nájomca sám. Nájomca nemá k dispozícii pevnú linku.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ má počnúc Januárom 2025 právo cenu nájmu každoročne zvýšiť o infláciu vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prenajíateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení cien. Upravené ceny sú záväzné od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení oznámenia o ich úprave nájomcovi.

Čl. VII. Cena za energie a služby

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich zálohových platbách za energie a služby mesačne:

a) záloha za elektrickú energiu	50,00 €
b) záloha za dodávku plynu	130,00 €
c) záloha za vodné a stočné	40,00 €
d) záloha za odvoz komunálneho odpadu	5,00 €
e) internet a TV Magio	25,00 €
SPOLU:	
2. Celková zálohová mesačná úhrada za energie a služby je vo výške **250,00** Eur, ktorá je splatná vopred vždy k 15-stemu dňu príslušného kalendárneho mesiaca.
2. Prenajíateľ uskutoční prvé vyúčtovanie energií a služieb podľa skutočných nákladov od 1.12. 2023 do 31.12.2024 podľa tohto článku do 30. marca 2025. Ďalšie roky to bude vždy do 30. marca nasledujúceho kalendárneho roka. Nájomca je povinný uhradiť nedoplatok do 10 dní od doručenia vyúčtovania prenajíateľom; v prípade preplatku má nájomca nárok na jeho vrátenie v tej istej lehote. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti nájomcu zaplatiť nedoplatok. V prípade oneskoreného uhradenia dlžnej čiastky má prenajíateľ právo účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu podľa Čl. IX. a úroky z omeškania podľa Čl. X. ods. 14 tejto zmluvy.

Čl. VIII. Spôsob úhrady nájmu, energií a služieb

1. Nájomca je povinný platiť nájomné a dohodnuté platby za energie a služby mesačne podľa článku VI. a VII. tejto zmluvy na účet prenajíateľa vedený v: Banke Unikredit, **IBAN: SK22 1111 0000 0010 2517 0019**, BIC UNCRSKBX.
2. Zmluvné strany sa dohodli na prvej splátke nájmomného a zálohy za energie a služby za obdobie od 01.12. do 31.12. 2023 vo výške:

a) nájomné	1.100,- €
b) záloha za energie a služby	250,- €

s termínom úhrady do 15. decembra 2023 na účet prenajímateľa.

Čl. IX. Zmluvná pokuta

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného v zmysle Čl. VIII. zmluvy, je tento povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká dlžníkova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
2. Príslušná suma sa považuje za uhradenú až jej pripísaním na účet prenajímateľa.

Čl. X. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na ich užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca znáša na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce (kosenie, maľovanie, odstraňovanie drobných porúch max. do 150 € v jednotlivom prípade, t.j. napr. výmena batérie, výmena žiarovky, poškodenej kľučky atď.) ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú v predmete nájmu.
3. Nájomca nemôže zmeniť dohodnutý účel užívania bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca nemôže vykonať stavebné úpravy bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu, ak ďalej v zmluve nie je uvedené inak.
5. Prenajímateľ súhlasí s vykonaním rekonštrukcie kúpeľne v súlade s potrebami prijímateľov sociálnych služieb poskytovaných nájomcom (debarierizácia, výmena sanity, výmena odpadového potrubia z kúpeľne a jej napojenie na kanalizáciu), debarierizácia vstupu do rodinného domu, t. j. úprava vstupného schodišťa na náklady nájomcu. Nájomca je tiež oprávnený vykonať na svoje náklady prípadné akékoľvek ďalšie úpravy, v prípade ak tieto budú vyžadované zo strany príslušných orgánov v súvislosti s účelom nájmu.
6. Prípadné technické zhodnotenie nebytových priestorov odpisuje nájomca; neodpísanú časť technického zhodnotenia nebytových priestorov po skončení nájmu nájomca prevedie Prenajímateľovi najneskôr v deň nasledujúci po skončení nájmu. Prenajímateľ aj Nájomca sa zaväzujú byť vzájomne súčinní pri právnych úkonoch potrebných k naplneniu svojho záväzku podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť a umožniť vykonanie týchto a iných nevyhnutných opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.

8. Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť odstránenie väd a havárií znemožňujúcich užívanie predmet nájmu na dohodnutý účel (napr. poruchy kotla, poruchy vodovodného systému, poruchy kúrenia, prasknuté potrubie, poruchy strechy, oprava fasády), a zabezpečiť všetky potrebné pravidelné revízie (komín, kotol a pod.).
9. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na vlastné náklady výmenu všetkých okien na stavbe súp. č. 6, ktorá je súčasťou predmetu nájmu a to do 15 dní od dňa podpisu tejto zmluvy. Do ukončenia prác týkajúcich sa výmeny okien nie je nájomca povinný hradiť nájomné.
10. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať dohodnutým spôsobom, v súlade s predmetom svojej činnosti.
11. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; to sa nevzťahuje na užívanie predmetu nájmu prijímateľmi sociálnych služieb, s ktorými má prenajímateľ uzatvorenú zmluvu o poskytovaní sociálnych služieb a zamestnancami nájomcu.
12. Nájomca nemôže na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť.
13. Nájomca umožní prenajímateľovi vstup do predmetu nájmu v prípade odborných prehliadok elektrických zariadení, výkonu revízií a pod., ako aj vstup do predmetu nájmu v prípade mimoriadnych udalostí (havária kúrenia, vody a pod.), ako aj na vykonávanie kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný nahlásiť sa pri plánovaných návštevách minimálne 48 hodín vopred.
14. Po skončení nájmu nájomca zápisnične odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave zodpovedajúcom jeho primeranému opotrebeniu bez nároku na úhradu nákladov za úpravy priestorov, ktoré nájomca zrealizoval v zmysle článku X ods. 5, ak sa s prenajímateľom dopredu písomne nedohodnú inak; ustanovenie bodu 6. tohto článku nie je uvedeným dotknuté.
15. Ak dôjde k ukončeniu zmluvy o nájme a nájomca neodovzdá predmet nájmu v posledný deň nájmu, zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu môže vypratať prenajímateľ na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania predmetu nájmu oznámiť nájomcovi aspoň 3 dni pred plánovaným termínom uskutočnenia vypratania.
16. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu v prenajatých priestoroch, ktoré je povinný nájomca strážiť a ochraňovať sám.
17. V prípade omeškania s plnením peňažného dlhu je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške o 5 percentuálnych bodov vyššej ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (Nariadenie Vlády SR č. 87/1995). Zaplatenie úroku z omeškania nespôsobuje zánik povinnosti nájomcu platiť zmluvnú pokutu podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.
18. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah.
19. Prenajímateľia sú v zmysle tejto zmluvy zaviazaní spoločne a nerozdielne.

Čl. XI. Skončenie nájmu

1. Túto Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby nájmu písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu dohodnutému v takejto dohode alebo odstúpením.
 2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
 - a) začatie Likvidácie Nájomcu;
 - b) nájomca je v omeškaní s platbou nájomného alebo akéhokoľvek iného peňažného záväzku Nájomcu voči Prenajímateľovi podľa Zmluvy po dobu dlhšiu ako tridsať (30) dní po lehote splatnosti a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve Prenajímateľ;
 - c) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým v tejto Zmluve a nezjednal nápravu tohto stavu ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve Prenajímateľ;
 - d) Nájomca v rozpore s touto Zmluvou vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, ak v dôsledku takto vykonávaných zmien hrozí na Predmete nájmu značná škoda; hrozba značnej škody sa rozumie škoda v hodnote najmenej 33.000,- €;
 3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v nasledujúcich prípadoch:
 - a) predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 30 (tridsať) po sebe nasledujúcich dní; alebo bol zničený;
 - b) nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
 - c) prenajímateľ nezabezpečí na vlastné náklady odstránenie väd a havárií znemožňujúcich užívanie predmet nájmu na dohodnutý účel (napr. poruchy kotla, poruchy vodovodného systému, poruchy kúrenia, prasknuté potrubie, poruchy strechy, oprava fasády), a/alebo nezabezpečí zabezpečiť všetky potrebné pravidelné revízie (komín, kotol a pod.), a to ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve Nájomca,
 - d) Prenajímateľ nezabezpečil na vlastné náklady výmenu všetkých okien na stavbe súp. č. 6, ktorá je súčasťou predmetu nájmu a to ani v primeranej lehote, ktorú mu za týmto účelom poskytol v písomnej výzve Nájomca,
 - e) dôjde k zmene vlastníka Predmetu nájmu alebo niektorej jeho časti,
- Účinky odstúpenia nastanú dňom kedy bolo písomné oznámenie o odstúpení doručené druhej Zmluvnej strane, ktorej porušenie Zmluvy je príčinou odstúpenia od Zmluvy.
4. Táto Zmluva zanikne ak:
 - a) Predmet nájmu bol zničený,
 - b) rozhodnutie o odstránení Predmetu nájmu nadobudlo právoplatnosť a toto rozhodnutie znemožňuje užívanie Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - c) rozhodnutie, ktoré zakazuje alebo znemožňuje ďalšie užívanie Predmetu nájmu, nadobudlo právoplatnosť,
 - d) príslušný orgán nepovolí užívanie predmetu nájmu na dojednaný účel.
 5. Skončením Zmluvy nezanikajú nároky Zmluvných strán na náhradu škody alebo zmluvné pokuty podľa tejto Zmluvy ani účinnosť ustanovení Zmluvy, ktorých účinnosť má vzhľadom k svojej povahe trvať aj po účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. XII.
Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a záväznými právnymi predpismi.
2. K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku podpísaného všetkými zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov právnych predpisov.
3. Písomnosti týkajúce sa zmluvy sa zasielajú na adresu sídla alebo trvalého pobytu zmluvných strán, alebo inú adresu adresáta, ktorú zmluvná strana po podpise zmluvy preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane. Písomnosti sa považujú za doručené v piaty pracovný deň po dni odoslania na poštovú prepravu a to aj v prípade, ak sa o nich adresát nedozvedel. V prípade prenajímateľa postačuje doručenie písomnosti zo strany nájomcu ktorémukoľvek z prenajímateľov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu, nemajú námietky proti jej forme a obsahu, vyhlasujú, že ju neuzatvorili v tiesni ani za nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vo vlastnom mene podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých po jednom vyhotovení obdržia prenajímateľa a 2 vyhotovenia obdrží nájomca.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je :
 - a. Príloha č. 1 – výpis LV č. 2700
 - b. Príloha č. 2 – pôdorys stavby súp. č. 6
 - c. Príloha č. 3 – Protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v tejto zmluve, nie však skôr ako je deň nasledujúci po zverejnení zmluvy v zmysle §47a Občianskeho zákonníka.

V Plaveckom Podhradí, dňa

V Plaveckom Podhradí, dňa

.....
Prenajímateľ 1

.....
Nájomca

.....
Prenajímateľ 2

.....
Prenajímateľ 3