

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

PRENAJÍMATEĽ: **OBEC JAKUBOV**
sídlo: Hlavná ulica 191/70, 900 63 Jakubov
zastúpený: Mgr. Petrom Gajdárom, starostom obce
IČO: 00 304 816
bankové spojenie: Prima banka Slovensko a. s.
č. účtu: SK30 5600 0000 0032 0382 7001
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA: **Vladimír Šimek**
narodená:
trvale bytom:
štátna príslušnosť:
(ďalej len nájomca)

(prenajímateľ a nájomca v ďalšom spolu aj ako „zmluvné strany“),

ktoré sa po vyhlásení, že sú spôsobilé a oprávnené uzatvoriť túto Nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“), dohodli na jej uzatvorení v nasledovnom znení a za nasledovných podmienok:

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ postupuje pri poskytovaní bytov do nájmu podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení, Všeobecne záväzného nariadenia obce Jakubov o nakladaní s nájomnými bytmi pre občanov na území obce Jakubov (ďalej len „VZN“) podľa Článku IV ods. 2 a 3.
2. Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu so súpisným číslom 594, nachádzajúceho sa v obci Jakubov, ktorý je zapísaný na LV č. 650 k. ú. Jakubov.

Článok II Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe uznesenia č. 20/2022 Obecného zastupiteľstva obce Jakubov zo dňa 26. apríla 2022 (uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy) a za podmienok dohodnutých touto nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi byt č. 1 na prízemí bytového domu so súpisným č. 594 do užívania na bývanie.
2. Byt pozostáva z obytných miestností – obývacia izba, spálňa a príslušenstvo. Príslušenstvo: predsieň, kúpeľňa, WC a kuchyňa (kuchynský kút), komora a loggia.
3. Výmera bytu je 39,71 m² + loggie 2,13 m².
4. K bytu patrí pivnica č. 1 o výmere 1,70 m² nachádzajúca sa na prízemí bytového domu v pivničných priestoroch.
5. Byt je zariadený, zariadenie je opísané v Protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

(ďalej len ako „byt“)

Článok III Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva do nájmu a užívania nájomcovi vyššie opísaný byt.
2. Prenajíateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania.
3. Nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú sa zaväzujú, že budú byt spolu s príslušenstvom využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajíateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.11.2022 do 30.10.2025** vrátane.
2. Ak nájomca ako aj osoby, ktoré s ním byt užívajú, si riadne plnia povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, nenarušujú pokojné bývanie ostatných nájomcov, neohrozujú bezpečnosť, neporušujú dobré mravy v dome, nepoškodzujú byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory a zariadenia v dome, má nájomca právo v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní na predĺženie platnosti nájomnej zmluvy na ďalšie 3 roky a obecné zastupiteľstvo je povinné platnosť zmluvy na ďalšie obdobie predĺžiť.
3. O možnosti uzatvorenia opakovaného nájmu bude nájomca písomne informovaný minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom ukončenia nájmu. Písomnú žiadosť o opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu je nájomca povinný doručiť Obci Jakubov, Obecný úrad Jakubov, Jakubov č. 191, 900 63 Jakubov do 30 dní po doručení informácie o možnosti opakovaného nájmu a zároveň predložiť doklady, preukazujúce splnenie podmienok nariadenia obce upravujúce podmienky pridelenia bytu. Nesplnenie tejto podmienky sa považuje za neuplatnenie si práva opakovaného nájmu a nájom uplynutím doby nájmu zaniká.
4. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade ak nedôjde k vzájomnej dohode na predĺžení nájomného, predmet nájmu uvoľní aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú najneskôr **do 30.10.2022**, t. j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vystaňuje a vyprace z bytu a od takto vyprataného odovzdá prenajíateľovi kľúče, a to bez akéhokoľvek nároku na bytovú náhradu.

Článok V Výška nájomného a výška úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca je povinný hradiť mesačne **nájomné** za užívanie bytu vo výške **89,84 €** (slovom: osemdesiatdeväť eur 84/100 centov) **vopred** počas celej doby nájmu.
2. Nájomca je povinný platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu mesačne preddavkovo podľa výpočtu (aktuálneho predpisu mesačných zálohových platieb).
3. Platby za **nájomné** je nájomca povinný platiť na **účet prenajíateľa** vedený v **Prima banke** Slovensko č. účtu: **IBAN: SK30 5600 0000 0032 0382 7001**, BIC kód banky KOMASK2X, a to mesačne vopred **do 28. dňa** predchádzajúceho mesiaca. Nájomca uvedie pri platbe nájomného **variabilný symbol 06133101** a **špecifický symbol 5940102**.
4. **Zálohové platby** uvedené v predpise mesačných zálohových platieb je nájomca povinný platiť na účet vedený v **Prima banke** Slovensko, č. účtu: **IBAN: SK94 5600 0000 0032 4400 8002** a to mesačne vopred **do 28. dňa predchádzajúceho mesiaca**. Nájomca uvedie pri platbe **zálohových platieb** za služby variabilný symbol uvedený v predpise zálohových platieb spojených s užívaním priestoru (**794002**).
5. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajíateľa.
6. Správu bytového domu za prenajíateľa bude vykonávať Stavebné bytové družstvo občanov so sídlom v Pezinku, sídlo Na Bielenisku č. 4, 902 01 Pezinok, IČO: 00 170 364 (ďalej len „správca“) na základe Zmluvy o výkone správy a platného nariadenia.
7. Správca je v priebehu kalendárneho roka oprávnený jednostranne zmeniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, ak sa menia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa menia skutočnosti

rozhodujúce pre určenie ich výšky (napr. zmena počtu osôb bývajúcich v byte), a to písomným oznámením nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje takéto oznámenie akceptovať.

8. Vyúčtovanie zálohových platieb za vodné a stočné, za dodávku tepla a elektrickej energie v spoločných priestoroch a iné je správca povinný vykonať na základe faktúr predložených dodávateľmi týchto médií najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku. Nedoplatok z vyúčtovania sa nájomca zaväzuje uhradiť do 30 dní po písomnom doručení ročného vyúčtovania zálohových platieb za užívanie bytov. Preplatok bude nájomcovi vrátený do 30 dní po vykonanom vyúčtovaní. V prípade, ak bude mať nájomca nedoplatok z bežného roka nasledujúceho po zúčtovacom roku, je správca oprávnený urobiť jednostranné započítanie s preplatkom z predchádzajúceho roka.
9. Nájomca je povinný platiť samostatné úhrady za dodávku elektrickej energie v byte, poplatky za príjem televízneho a rozhlasového signálu, poplatky za užívanie telefónnej siete ich poskytovateľom – dodávateľom. Správca nezodpovedá za ich riadne poskytovanie – dodávku.
10. Nájomca súhlasí s rozpočítavaním tepla podľa meračov tepla umiestnených v bytoch.
11. Nájomca sa zaväzuje:
 - znášať náklady spojené so znovu zapojením a sprevádzkovaním merača na elektrickú energiu dodávanú do bytu, ak ich spôsobil ako neplatič
 - počas nájomného vzťahu a po jeho ukončení média neodhlásiť. Nájomca sa zaväzuje urobiť prevod médií v súčinnosti s prenajímateľom buď priamo na prenajímateľa alebo nového nájomcu, bez písomného súhlasu prenajímateľa neuzavrie zmluvu na dodávku el. energie s iným dodávateľom, ako s tým, s ktorým je uzatvorená zmluva o dodávke elektrickej energie pri podpise nájomnej zmluvy.
12. Nájomca sa zaväzuje znášať náklady spojené s porušením povinností opísaných v ods. 11 tohto článku a náhradu škody, ktorá vznikne prenajímateľovi.
13. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomné a mesačné zálohové platby nájomca bude platiť tak, ako je to uvedené v odseku 3 a 4 tohto článku.
14. Nájomca je povinný uhradiť **finančnú zábezpeku vo výške 4-mesačného nájomného**, na účet vedený v **Prima banke** Slovensko č. účtu **SK38 5600 0000 0032 0382 5014**, čo činí sumu vo výške **359,36 €** pred podpisom nájomnej zmluvy v súlade s platným nariadením. Finančná zábezpeka nájomnej zmluvy zo dňa 29. septembra 2021 sa stáva finančnou zábezpekou tejto opakovane uzatvorenej nájomnej zmluvy.

Článok VI

Súhlas na spracovanie údajov

Zmluvné strany si dávajú navzájom, ako i osobe, ktorá zmluvu spísala, súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle § 13 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, a to na účely spísania tejto zmluvy, jej evidovania, jej predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o nej a na jej základe rozhodovať alebo overovať jej údaje. Doba platnosti použitia osobných údajov účastníkov tejto zmluvy je obmedzená na dobu trvania tejto zmluvy plus ďalších 10 rokov, resp. doba povinnej archivácie údajov podľa príslušných predpisov. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Článok VII

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušene užívať predmet nájmu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu. V prípade, že nájomca nespístupní predmet nájmu, bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do predmetu nájmu za účelom vykonania opatrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov aj bez ohlásenia a súhlasu nájomcu.

Článok VIII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
2. Nájomca ako aj osoby predmet nájmu užívajúce nemôžu v predmete nájmu bez povolenia prenajímateľa:
 - prihlásiť na trvalý pobyt inú osobu ako nájomcu (nájomcov) a ich deti žijúce s nimi v spoločnej domácnosti,
 - dať predmet nájmu do nájmu prípadne do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Zmeny v predmete nájmu, ktoré nájomca vykonal s písomným súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Úhradu nákladov s tým spojených môže nájomca požadovať len v prípade, že sa na to prenajímateľ zaviazal. Ak v dôsledku vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
4. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnáť v plnom rozsahu a bude sa to považovať za hrubé porušenie podmienok tejto zmluvy s následkom odstúpenia od tejto zmluvy.
5. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať náklady spojené s obvyklou údržbou predmetu nájmu a drobné opravy najmä drobné opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu, s jeho zariadením a vybavením ako aj výmeny zariadení predmetov, jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania väčších opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením povinnosti vznikla. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca je povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nutnom pre vykonanie opráv a údržby bez nároku na finančnú náhradu.
7. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť príp. sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
8. Nájomca je povinný:
 - a) umožniť poverenému zástupcovi správcu a prenajímateľa bytu a ďalším oprávneným osobám v zmysle zákona č. 443/2010 Z.z. vstup do bytu za účelom kontroly bytu, vykonania opráv a údržby bytu, ako aj za účelom kontroly stavu vodomeru, stavu merača tepla na nevyhnutný čas a po predchádzajúcom oznámení,
 - b) dodržiavať „Domový poriadok“ a povinnosť nájomcu upratovať spoločné priestory podľa rozpisu služieb a odhadzovať sneh z prístupovej komunikácie vedúcej do bytového domu. Zároveň sa zaväzuje rešpektovať všetky povinnosti dané nariadeniami Obce Jakubov a pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušený výkon ich práv,
 - c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú na vlastné náklady. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
 - d) do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu zabezpečiť, aby bol z trvalého pobytu on a osoby uvedené v evidenčnom liste odhlásené.
9. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu resp. jeho časti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä

zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

10. V bytovom dome je zakázané:

- a) montovať na fasádu domu alebo vonkajšie rámy okien, balkón rolety, sušiče na bielizeň, TV antény, satelitné paraboly, klimatizačné zariadenia, alebo iné zariadenia
- b) vykonávať v byte akúkoľvek podnikateľskú činnosť
- c) bez súhlasu prenajímateľa v prenajatom byte ubytovávať osoby, ktoré nie sú uvedené evidenčnom liste. Prípadné zmeny v počte osôb, je túto skutočnosť nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa, kedy takáto skutočnosť nastala, pričom so zmenou musí zásadne súhlasiť prenajímateľ.

11. Vnútorne osvetlenie bytu je vecou nájomcu a nie prenajímateľa.

12. Poistenie bytu a jeho vybavenia je na náklady nájomcu.

13. So súhlasom starostu obce si nájomcovia môžu vzájomne vymeniť byty. Žiadosti a dohodu o výmene bytu predkladajú nájomcovia prenajímateľovi. Žiadosť a dohoda musia mať písomnú formu. Pri zmene nájomcu z titulu výmeny bytu musia byť splnené podmienky stanovené platným nariadením. V prípade, že by došlo k výmene bytu bez súhlasu prenajímateľa, prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy s obidvoma účastníkmi výmeny.

Článok IX **Ukončenie nájmu**

1. Nájomný pomer zanikne:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
- b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) výpoveďou jednej zo zmluvných strán, pričom výpovedná lehota je 3 - mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená,
- d) smrťou nájomníka, pričom obecné zastupiteľstvo následne prerokuje ďalší nájomný vzťah, v ktorom bude uprednostnený spolubývajúcí.

2. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dojednanej doby nájmu ak nájomca:

- a) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

3. Nájomca bytu môže vypovedať nájom bytu z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu písomnou výpoveďou.

4. Výpoveď v zmysle tohto článku musí byť vyhotovená v písomnej forme.

5. K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byť uvoľniť a odovzdať prenajímateľovi podľa, Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak, s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

6. Po ukončení nájmu budú do 30 dní finančne vysporiadané vzájomné peňažné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy.

7. Účinky doručenia výpovede, resp. okamžitého skončenia nájmu, nastanú aj vtedy, ak nájomca bezdôvodne odoprie prevziať písomnú výpoveď (resp. okamžité skončenie nájmu) priamo v predmete nájmu alebo zaslanú prostredníctvom pošty na poslednú prenajímateľovi známu adresu na doručovanie písomností, a to dňom vrátenia písomnej zásielky poštou ako nedoručenej.

Článok X

Osobitné ustanovenie

1. Nájomca výslovne súhlasí s tým, aby táto zmluva slúžila ako podklad k spísaniu notárskej zápisnice ako exekučného titulu, t. j. uznanie jeho nepeňažného záväzku, a to vypratanie predmetu nájmu, v prípade, že nájomca ako aj osoby, ktoré s ním predmetný byt užívajú, sa z predmetu nájmu nevystaňujú a neodovzdá kľúče prenajímateľovi v dohodnutej lehote uvedenej v čl. IV ods. 1 tejto zmluvy ako aj v prípade predčasného ukončenia tejto zmluvy v zmysle čl. XI tejto zmluvy. Nájomca zároveň v notárskej zápisnici určí miesto, na ktoré bude v prípade ukončenia nájmu aj spolu s osobami, ktoré s ním predmetný byt užívajú vypratany.
2. Nájomca sa zaväzuje odovzdať prenajímateľovi spísanú notársku zápisnicu k tejto zmluve na Notárskom úrade JUDr. Ivan Lošonský, PhD., Záhorácka 53, Malacky do 10 dní od podpísania tejto zmluvy.
3. Spísanie notárskej zápisnice je v zmysle § 36 Občianskeho zákonníka v platnom znení odkladacou podmienkou platnosti tejto zmluvy.

Článok XI

Odstúpenie od zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca nebude dodržiavať práva a povinnosti, ktoré mu z tejto zmluvy vyplývajú prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy.
2. Ak bude nájomca v omeškaní s úhradami spojenými s užívaním bytu priamo dodávateľovi viac ako tri mesiace, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť.
3. V prípade splnenia podmienok na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa sa nájomná zmluva nezrušuje od začiatku, ale odo dňa doručenia prejavu vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy druhej strane.
4. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa je nájomca, ako aj osoby s ním predmetný byt užívajúce, povinný vypratať ho a odovzdať prenajímateľovi podľa Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu s prihliadnutím na dobu jeho užívania a mieru opotrebenia do jedného mesiaca odo dňa doručenia prejavu vôle o odstúpení. V opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený byt vypratať, a to aj bez rozhodnutia súdu na podklade notárskej zápisnice, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

Článok XII

Sankcie

1. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením platby nájomného alebo jeho časti je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 30% z mesačného nájomného.
2. Ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného a prenajímateľ písomne vyzve nájomcu na úhradu týchto nedoplatkov, je prenajímateľ oprávnený účtovať si poplatok 10 € (slovom: desať EUR) za každú upomienku.
3. V prípade, ak nájomca nedodrží podmienky dohodnuté v článku IV ods. 4 tejto zmluvy nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 4 mesačného nájomného. Túto zmluvnú pokutu je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na uhradenie zmluvnej pokuty.
4. Prísľušnosť nájomnej zmluvy ako aj zmluvné pokuty alebo úroky z omeškania sú splatné do 10 dní od ich písomného vyúčtovania prenajímateľom.
5. Prenajímateľ je oprávnený zmluvnú pokutu alebo úrok z omeškania nájomcovi úplne alebo sčasti odpustiť.

Článok XIII

Omeškanie so splatením nájomného

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomne uvedené v čl. V ods. 1 tejto zmluvy v termíne jeho splatnosti, prenajímateľ má nárok na úroky z omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Článok XIV

Odobzkanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmetný byt spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.
2. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu pred podpísaním tejto zmluvy, byt sa mu odovzdá v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca potvrdzuje, že stav bytu súhlasí so stavom opísanom v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu a v tomto stave ho preberá.

Článok XV

Záverečné ustanovenie

1. Zmeny alebo doplnky k zmluve musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Na doručovanie písomností sa použije adresa uvedená zmluvnými stranami v záhlaví tejto zmluvy, resp. posledná adresa oznámená druhej zmluvnej strane ako sídlo, trvalé bydlisko, resp. adresa na doručovanie písomností. Zmenu adresy na doručovanie písomností je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 10 dní od vykonania zmeny trvalého bydliska, resp. adresy na doručovanie písomností.
4. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo neúčinné, nemá takáto neplatnosť alebo neúčinnosť za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy, alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bezodkladne nahradiť takéto ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný príslušným neplatným či neúčinným ustanovením v čase jeho prijatia, resp. uzavretia tejto zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ, nájomca a dve vyhotovenia sú určené pre potreby notára.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzavretá po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju vlastnoručne podpísali.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle obce Jakubov.
8. Súčasťou tejto zmluvy je:
 - technický pasport – v ktorom sú uvedené výmery izieb bytu,
 - evidenčný list osôb, ktoré majú v byte bývať
 - protokol o odovzdaní a prevzatí bytu s opisom príslušenstva zo dňa 29. septembra 2021
 - výpis z uznesenia

V Jakubove, dňa 28.04.2022

Jakubove, dňa 28.04.2022

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca