

Zmluva o nájme bytu č.

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

medzi:**prenajímateľom**

obchod. meno	:	CITY HOUSES PROPERTIES, s.r.o.
sídlo	:	Sázavského 1 080 01 Prešov
IČO	:	36499714
DIČ	:	2021903895
IČ DPH	:	SK2021903895
bank. spojenie	:	Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN	:	SK82 0200 0000 0042 3910 2656
štát. zástupca	:	Mária Pucherová Marčišinová
e-mail	:	info@mojbyt.eu

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“ v prísl. gram. tvare)**a****nájomcom**

meno a priezvisko	:	
trvale bytom	:	
dát. nar.	:	
rod. č.	:	
št. prísl.	:	
bank. spojenie	:	
IBAN	:	
e-mail	:	
tel.	:	

(ďalej len ako „**nájomca**“ v prísl. gram. tvare)(ďalej nájomca a prenájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“ alebo „**účastníci**“ v prísl. gram. tvare)**a zmluvné strany sa dohodli na nasledovných zmluvných podmienkach nájmu:**

Článok I. Základné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností/spoluvlastníckych podielov zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresaným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre obec Strážske, okres Michalovce a katastrálne územie Strážske, zapísaných na LV č. 2433, ako:
- a) byt č. o celkovej výmerem² nachádzajúci sa v podkroví (ďalej len „**Byt**“) bytového domu na ul. Okružná 443 s názvom „.....“ so súpisným č. 443, postaveným na pozemkoch parciel reg. „CKN“ s parc. č.:
 - 386, o výmere 519 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/15, o výmere 192 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/16, o výmere 46 m², zast. plochy a nádvoria,
 - 405/17, o výmere 29 m², zast. plochy a nádvoria
 (ďalej len „**Dom**“),
 - b) pivnica č., nachádzajúca sa v suteréne Domu,
 - c) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3331/128818 na spoločných častiach a zariadeniach Domu,
 - d) spoluvlastnícky podiel o veľkosti 3331/128818 na pozemkoch zastavanými Domom (viď písm. a) tohto bodu) a na príľahlom pozemku špecifikovanom v odseku 1.2 písm. a) tejto zmluvy;
- pričom v ďalšom texte tejto zmluvy v tomto odseku uvedený Byt (vrátane všetkých jeho súčastí a príslušenstva), vrátane k nemu prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov na Dome a prísl. pozemkoch spolu len ako „**predmet nájmu**“. Presnejšiu špecifikáciu predmetu nájmu (vrátane príslušenstva a súčastí) ako aj jeho umiestnenie v Dome obsahuje článok II a príloha č. 1 k tejto zmluve.
- 1.2 Prenajímateľ je o. i. tiež výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresaným úradom Michalovce, katastrálnym odborom, pre obec Strážske, okres Michalovce a katastrálne územie Strážske, zapísaných na LV č. 1052 (príľahlé pozemky k Domu), ako:
- a) parcela reg. „CKN“ s parc. č. 405/2, o výmere 1430 m², ostatné plochy,
 - b) parcela reg. „CKN“ s parc. č. 405/4, o výmere 1818 m², ostatné plochy;
- pričom v ďalšom texte tejto zmluvy v tomto odseku uvedené nehnuteľnosti spolu len ako „**príľahlé pozemky**“.
- 1.3 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi predmet nájmu na čas odo dňa vzniku nájmu založeného touto zmluvou na dobu uvedenú v ods. 1.5 tejto zmluvy za odplatu určenú v ods. 1.4 a v čl. IX tejto zmluvy do dočasného užívania (nájmu).
- 1.4 Za predmet nájmu sa nájomca po celú dobu trvania nájmu zaväzuje spôsobom podľa čl. IX a X tejto zmluvy platiť prenájomcovi **mesačné nájomné vo výške EUR** (slovom dvesto eur) **za každý jeden meter štvorcový celkovej výmery Bytu** uvedenej v odseku 1.1 písm. a), a teda v prepočte:
-EUR (slovom tritisíc päťstoštyri eur a nula eurocentov) ročne, resp.
- EUR (slovom dvestodeväťdesiatdva eur a nula eurocentov) mesačne, resp.
- EUR (slovom deväť eur a šesť eurocentov) denne;
- pričom nájomca berie na vedomie, že nájomne uvedené v tomto odseku nepodlieha DPH.

Článok II. Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi odplatne do dočasného užívania predmet nájmu bližšie špecifikovaný v ods. 1.1 tejto zmluvy, v tomto článku a v jej prílohe č. 1.
- 2.2 Predmet nájmu je v priestore Domu ohraničený osami deliacich stien medzi ním a ostatnými susediacimi priestormi, osami obvodových stien Domu, vonkajšou hranicou dverí, okien a iných zariadení. Presné vyznačenie ohraničenia predmetu nájmu obsahuje príloha č. 1 k tejto zmluve.
- 2.3 V predmete nájmu je zahrnuté právo nájomcu v primeranom rozsahu užívať spoločné priestory a zariadenia Domu, vrátane sociálnych zariadení, technických a služobných priestorov, ako napr. kočikáreň, sklad bicyklov, klubovňa/spoločenská miestnosť, práčovňa, skladové priestory nachádzajúce sa v suteréne Domu (v ďalšom texte len „**spoločné priestory**“). Užívanie

- spoločných priestorov však nesmie byť na ujmu, ani žiadnym spôsobom poškodzovať ostatných nájomcov bytov a nebytových priestorov Domu a/alebo prenajímateľa.
- 2.4 Prístup k predmetu nájmu je umožnený cez príľahlé pozemky, a tak prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje nájomcovi vyslovený súhlas s prechodom a prejazdom cez príľahlé pozemky výlučne za účelom riadneho zabezpečenia prístupu k predmetu nájmu, pričom odplata za prechod a prejazd po príľahlých pozemkoch a ich údržbu je už zahrnutá v nájomnom uvedenom v ods. 1.4. Prenajímateľ zároveň udeľuje súhlas nájomcovi s primeraným využívaním parkoviska na príľahlých pozemkoch k Domu, pričom na konkrétne parkovacie miesto nájomcovi nevzniká právny nárok, avšak v prípade záujmu nájomcu o vyhradené parkovacie miesta viazané na konkrétne vozidlo s EČV za účelom zabezpečenia stáleho parkovania pri predmete nájmu na tom istom mieste, toto môže byť predmetom osobitnej dohody zmluvných strán a osobitnej nájomnej zmluvy.
- 2.5 Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo vrátane práva nájmu z tejto zmluvy akejkoľvek tretej osobe.
- 2.6 Účastníci sa dohodli, že opakované porušenie akýchkoľvek pravidiel týkajúcich sa prevádzkovania predmetu nájmu obsiahnutých v tejto zmluve a/alebo neskôr aj v prevádzkovom/domovom poriadku Domu (ktorý v prípade jeho prijatia prenajímateľom podľa odseku 2.7, bude nájomcovi oznámený a od momentu oznámenia bude tvoriť prílohu č. 2 zmluvy a bude pre nájomcu záväzný), zo strany nájomcu, je považované účastníkmi tejto zmluvy za jej podstatné porušenie a zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť.
- 2.7 Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom poučený, že finálne znenie prevádzkového/domového poriadku Domu uvedeného v predchádzajúcom ods. 2.6 sa ešte len pripravuje, avšak nájomca potvrdzuje, že nevidí v čase podpisu tejto zmluvy žiadny dôvod na to, aby voči jeho budúcemu zneniu mal nejaké výhrady a zaväzuje sa ho dodržiavať okamihom kedy nadobudne platnosť, t. j. kedy mu bude jeho znenie oznámené. Avšak v prípade, ak po nadobudnutí platnosti prevádzkového poriadku Domu nájomca predsa len bude mať voči jeho zneniu výhrady, nájomca má právo do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia o platnosti prevádzkového poriadku Domu tieto výhrady písomne oznámiť prenajímateľovi a súčasne aj správcovi Domu (určenom v ods. 7.4 tejto zmluvy), v opačnom prípade mu toto právo zaniká. Riadne a včas oznámené výhrady nájomcu budú následne predmetom rokovania zmluvných strán, ktorých výsledkom môže byť uzavretie dodatku k tejto zmluve, ktoré upraví príp. výnimky. V prípade, ak k dohode zmluvných strán ohľadom dodatku a príp. obmedzenia/zmeny platnosti prevádzkového poriadku Domu na nájomcu nedôjde v lehote do 30 dní odo dňa oznámenia výhrad nájomcom, ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť. Pre odstránenie pochybností sa zmluvné strany dohodli, že do momentu uzavretia dodatku podľa tohto odseku (alebo do momentu nadobudnutia účinkov odstúpenia od zmluvy podľa ods. 13.9) je nájomca povinný sa zdržať všetkých činností, ktoré sú v rozpore s prevádzkovým poriadkom Domu, v opačnom prípade sa uplatní ust. ods. 7.7 tejto zmluvy.
- 2.8 Byt pozostáva z obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchynská časť, kúpeľňa s WC, chodba, predsieň, balkón/lodžia a pivnica nachádzajúca sa v suteréne Domu.
- 2.9 Príslušenstvom, súčasťami a zariadením prenechávaným do nájmu spolu s Bytom je:
- vaňa a/alebo sprchovací kút,
 - umývadlo,
 - záchodová misa,
 - vodovodné batérie v umývadle v kúpeľni, vo vani, alebo sprchovom kúte a kuchynskom drese,
 - kuchynská linka a elektrický spotrebič na varenie,
 - kuchynský dres,
 - keramický obklad v kúpeľni v priestore vane a/alebo sprchovacieho kútu,
 - systém vykurovania Bytu, s vybavením s potrebnými vykurovacími telesami a na vykurovacích telesách sú termostatické ventily,
 - vstupné bytové bezpečnostné dvere s požiarou odolnosťou minimálne 30 min,
 - každá miestnosť Bytu je vybavená svetlom so žiarovkou a vypínačom,
 - každá miestnosť Bytu je vybavená potrebným počtom zásuviek podľa príslušnej STN, minimálne však tromi.

Článok III. Účel nájmu

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu špecifikovaný v ods. 1.1 tejto zmluvy a v prílohe č. 1 výlučne na účely:
 - bývania (primárny a jediný účel).
- 3.2 Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že účel nájmu stanovený v ods. 3.1 tejto zmluvy je podstatnou náležitosťou tejto zmluvy.
- 3.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že účely nájmu na ktoré sa predmet nájmu nájomcovi prenecháva je v súlade so stavebným určením predmetu nájmu.

Článok IV. Podnájom

- 4.1 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 4.2 Prenechanie predmetu nájmu alebo jeho časti nájomcom do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je neplatné a zmluvné strany sa dohodli, že sa porušenie povinnosti uvedenej v predchádzajúcom ods. 4.1 tejto zmluvy, bude považovať za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť.
- 4.3 Navyše pre prípad porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 4.1 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa 100% denného nájomného určeného v ods. 1.4 a čl. IX tejto zmluvy za každý aj začatý deň trvania takto dohodnutého podnájmu, a to od prvého dňa jeho trvania až do jeho skončenia (bez ohľadu na platnosť titulu jeho vzniku, ani na spôsob a dôvody jeho skončenia).

Článok V. Odovzdanie predmetu nájmu

- 5.1 Prenajímateľ pri, alebo bezodkladne po, podpise tejto zmluvy odovzdá nájomcovi predmet nájmu do dočasného užívania v stave zodpovedajúcom primárnemu účelu dohodnutému v ods. 3.1 tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu v čase podpisu zmluvy je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca tiež vyhlasuje, že je podrobne oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu, že voči nemu nemá žiadne výhrady, a že v takomto stave predmet nájmu od prenajímateľa preberá.
- 5.2 Presný popis stavu predmetu nájmu v čase odovzdania bude obsahovať preberací protokol podpísaný oboma účastníkmi pri prevzatí predmetu nájmu nájomcom, ktorý bude tvoriť prílohu č. 3 k tejto zmluve.
- 5.3 Majetok prenajímateľa bližšie špecifikovaný v bode 2.9 ako aj presnejšie v preberacom protokole, ktorý bude tvoriť obsah prílohy č. 3 k tejto zmluve, zostáva počas celú dobu trvania nájmu vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
- 5.4 Po skončení nájmu je nájomca povinný najneskôr do 5 pracovných dní taktiež predmet nájmu vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi, alebo ním písomne poverenej osobe, vrátane majetku špecifikovaného v prílohe č. 3 v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal, avšak s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie. Presný popis stavu predmetu nájmu v čase odovzdania prenajímateľovi bude obsahovať preberací protokol podpísaný oboma účastníkmi pri prevzatí predmetu nájmu prenajímateľom.
- 5.5 Ak nájomca poruší svoju povinnosť protokolárne a fakticky odovzdať pri skončení nájmu založeného touto zmluvou predmet nájmu riadne a včas podľa ods. 5.4 a medzi účastníkmi nedošlo k inej písomnej dohode, je prenajímateľ oprávnený bezodkladne uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu sám, ale výlučne na náklady nájomcu, ktoré je nájomca povinný bezodkladne uhradiť. Tým však nie je dotknutý nárok prenajímateľa (a tomu zodpovedajúca povinnosť nájomcu) nahradiť prenajímateľovi škodu tým spôsobenú vrátane jeho ušlého zisku. Ustanovenie ods. 13.7 tejto zmluvy týmto odsekom 5.5 nie je dotknuté.

Článok VI. Zmeny a úpravy predmetu nájmu

- 6.1 Akékoľvek zmeny alebo úpravy na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať výlučne len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (interiér aj exteriér). Výnimkou je:
- a) vymaľovanie interiéru bytu, avšak len výlučne za použitia takých náterov a lakov, ktoré sú vhodné na použitie v prísl. miestnosti/mieste z hľadiska ich zdravotnej, hygienickej požiarnej a inej nezávadnosti,
 - b) umiestnenie vhodného keramického obkladu medzi spodnými a vrchnými kuchynskými skrinkami, avšak vykonané iba na to odborne spôsobilou osobou,
 - c) umiestnenie záclon a závesov (neplatí však pre žalúzie a rolety),
 - d) odstránenie nevyhovujúceho/nadbytočného vybavenia/zariadenia (najmä nábytku) z predmetu nájmu, ale len v prípade, ak dôjde k riadnemu označeniu každého kusu takého nábytku číslom bytu a k jeho šetrnému uloženiu na zabezpečené a na tento účel prenajímateľom určené miesto v Dome
 - e) výmena žiaroviek/žiariviek a iných zdrojov svetla, avšak len v prípade pokiaľ dôjde k ich výmene za žiarovku/žiarivku, príp. iný zdroj svetla, výlučne rovnakého druhu, typu a všetkých technických parametrov a charakteristík;
- pričom všetko uvedené v písm. a) až d) výlučne len na vlastné náklady a zodpovednosť nájomcu.
- 6.2 Nájomca je povinný počas celej doby prenájmu zabezpečovať potrebnú údržbu a opravy všetkých vykonaných zmien a úprav na predmete nájmu výlučne na svoje náklady, v súlade s prísl. platnými právnymi a technickými predpismi, či záväznými normami/rozhodnutiami. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti, okrem povinnosti poskytnúť nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť.
- 6.3 Prenajímateľ udelením súhlasu k vykonaniu zmien/úprav podľa ods. 6.1 tejto zmluvy nepreberá na seba akékoľvek povinnosti úhrady/náhrady nákladov spojených s takou zmenou/úpravou predmetu nájmu, na ktorú udelil súhlas. Rovnako udelením súhlasu prenajímateľ na seba za žiadnych okolností nepreberá žiadnu zodpovednosť za vhodnosť alebo dostatočnosť technického riešenia nájomcu, ani za jeho súlad s technickými normami, právnymi predpismi a rozhodnutiami prísl. orgánov.
- 6.4 Udelenie súhlasu podľa ods. 6.1 tejto zmluvy nezbavuje nájomcu povinnosti uvedenej v ods. 5.4, pričom nájomca je povinný na vlastné náklady a nebezpečenstvo všetky zmeny a úpravy na predmete nájmu odstrániť ku dňu protokolárneho a faktického odovzdania predmetu nájmu po skončení nájmu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
- 6.5 Pre prípad porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedených v ods. 6.1, 6.2 a 6.4, to bude zmluvnými stranami považované za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť pričom nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu, ktorá mu v spojení s takým porušením vznikne (napr. sankcie stavebného úradu/inšpekcie, náklady na opravy predmetu nájmu a na jeho uvedenie do pôvodného stavu a i.).

Článok VII. Niektoré povinnosti a práva nájomcu

- 7.1 Nájomca je počas celej doby trvania nájmu povinný o. i. aj:
- 7.1.1. užívať predmet nájmu len na účel uvedený v ods. 3.1 tejto zmluvy,
 - 7.1.2. v min. 48 hod. časovom predstihu oznámenom termíne zo strany prenajímateľa (bez ohľadu na formu oznámenia), umožniť prenajímateľovi a ním povereným osobám prístup do predmetu nájmu za stálej prítomnosti nájomcu, príp. ním písomne poverenej osoby, a to za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnuté účely a riadnym spôsobom, pričom osoby oprávnené takúto kontrolu v mene prenajímateľa vykonávať sú povinné preukázať sa písomným splnomocnením/poverením udeleným im zo strany prenajímateľa,
 - 7.1.3. písomne oznamovať prenajímateľovi a tiež kumulatívne aj správcovi Domu najneskôr do troch pracovných dní (ak nejde o havarijný stav) a okamžite (ak ide o havarijný stav) potrebu akýchkoľvek opráv, ktoré je prenajímateľ povinný urobiť a musí mu umožniť

- vykonanie týchto opráv, ako aj iných nevyhnutných opráv, inak sám v celom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto oznamovacej povinnosti vznikne,
- 7.1.4. zabezpečiť počas celej doby nájmu riadne upratovanie predmetu nájmu na vlastné náklady, ktoré vykoná buď sám, alebo prostredníctvom tretej osoby, pričom za výkon upratovacej činnosti tretej osoby zodpovedá v rovnakom rozsahu akoby to vykonával sám,
- 7.1.5. zabezpečiť na svoje náklady splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti ochrany verejného zdravia a požiarnej ochrany a zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu, pričom nájomca berie na vedomie, že vo všetkých vnútorných priestoroch Domu platí zákaz fajčenia (s výnimkou prípadu udeleného predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a len na špeciálne vyhradených a označených miestach),
- 7.1.6. zabezpečiť v predmete nájmu dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v predmete nájmu zdržovať a preberá na seba zodpovednosť za trvalé zachovanie takéhoto stavu,
- 7.1.7. oznámiť prenajímateľovi najneskôr do 2 pracovných dní každú zmenu množiny/počtu osôb oprávnených užívať byt spolu s nájomcom ako aj deň odkedy zmena nastala, pokiaľ dôjde k akejkoľvek odchýlke od dohody strán uvedenej v ods. 7.9.
- 7.2 Nájomca nie je oprávnený umiestniť v spoločných priestoroch Domu ani v exteriéri Bytu, žiadnu reklamu či iné obdobné označenia vrátane plagátov, vlajok, letákov, symbolov, fotografií či bannerov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Ak nájomca také niečo bez písomného súhlasu prenajímateľa v/na Dome umiestni, je prenajímateľ oprávnený aj bez upozornenia tieto odstrániť, a to na náklady nájomcu, ktoré je mu nájomca povinný nahradiť. Nárok na náhradu škody tým spôsobenej nie je dotknutý.
- 7.3 Nájomca nesmie odkladať akýkoľvek tovar alebo iné predmety a veci v spoločných priestoroch Domu na iných miestach než na miesta na to vyslovene určené. Prenajímateľ je oprávnený všetky veci zložené nájomcom v rozpore s týmto odsekom premiestniť do svojho skladu na náklady nájomcu a nájomca je zároveň povinný zaplatiť za uskladnenie týchto vecí prenajímateľovi skladné v obvyklej výške (vzhľadom na druh vecí, čas a miesto uskladnenia).
- 7.4 Správa a údržba Domu bude vykonávaná odborne spôsobilou osobou – správcom, ktorého údaje, vrátane kontaktných údajov, prenajímateľ dodatočne písomne oznámi nájomcovi po uzavretí prísl. zmluvy o správe Domu z týmto správcom, pričom do tohto momentu ad hoc na nevyhnutný čas správu a údržbu Domu bude vykonávať prenajímateľ (ďalej len „**správca Domu**“).
- 7.5 Porušenie ktorejkoľvek zo zmluvných povinností nájomcu uvedených v ods. 7.1.1 až 7.1.3 a 7.1.7 nájomcu je oboma účastníkmi tejto zmluvy považované za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť pričom nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu vrátane úšleho zisku, ktorá mu v spojení s takým porušením vznikne.
- 7.6 Prenajímateľovi v súvislosti s povinnosťami nájomcu uvedenými v ods. 7.1.1, 7.1.4 až 7.1.6, tejto zmluvy nevznikajú žiadne povinnosti ani záväzky.
- 7.7 Pre prípad porušenia ktorejkoľvek z povinností nájomcu uvedených v ods. 7.1, ako aj pre prípad nedodržania zákazov a obmedzení uvedených v ods. 2.7, 7.2 a 7.3 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa 25% mesačného nájomného určeného v ods. 1.4, resp. v 9.1 a 9.2 tejto zmluvy, a to za každé jedno porušenie ktorejkoľvek zo zabezpečovaných povinností. Nárok na náhradu škody prenajímateľa vrátane úšleho zisku tým však nie je dotknutý.
- 7.8 Nájomca je oprávnený si na vlastné náklady predmet nájmu označiť vhodným, primeraným, neinvazívnym a bez poškodenia odstrániteľným spôsobom, napr. menom pri zvončeku, na poštovej schránke a pod.
- 7.9 Zmluvné strany sa vyslovene dohodli, že spolu s nájomcom sú predmet nájmu oprávnené užívať predmet nájmu aj nasledovné osoby: druh/družka nájomcu a deti nájomcu. Užívanie predmetu nájmu týmito osobami nemá vplyv na zmenu výšky nájomného, s výnimkou poplatkov za služby podľa čl. XI.
- 7.10 Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje rovno nájomcovi súhlas s príp. zriadením služby televízie a internetu v predmete nájmu, avšak len vyslovene na náklady a zodpovednosť nájomcu, pričom o zriaďovaní/zrušovaní/úprave týchto služieb v predmete nájmu je nájomca povinný prenajímateľa vždy vopred písomne informovať, a to aj s uvedením údajov o

poskytovateľovi týchto služieb a o potrebe (a plánovanom rozsahu) vykonania príp. zásahov do integrity predmetu nájmu, príp. aj do integrity spoločných priestorov. Nájomca je povinný pri vybavovaní všetkých záležitostí podľa tohto odseku vo vzťahu k Domu a predmetu nájmu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, spoločných priestorov Domu ani k nedovoleným zásahom do práv a právom chránených záujmov iných osôb, najmä susedov. Umiestnenie akejkoľvek formy či druhu antény či vysielача/prijímača, alebo iného podobného technického zariadenia či kabeláže v exteriéri predmetu nájmu/Domu a/alebo v spoločných priestoroch Domu však vždy podlieha písomnému vopred danému súhlasu prenajímateľa, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený takto bez povolenia/súhlasu nevhodne umiestnené predmety odstrániť na náklady a zodpovednosť nájomcu aj sám, alebo prostredníctvom vhodnej spôsobilej tretej osoby.

- 7.11 Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že si je vedomý, že v prípade skončenia nájmu nemá právo/nárok na bytovú náhradu v akejkoľvek forme či podobe.
- 7.12 Nájomca sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje a berie na vedomie, že v predmete nájmu si môže nájomca a osoby oprávnené s ním predmet nájmu užívať, ohlásiť/registrovať výlučne len prechodný pobyt a korešpondenčnú adresu, avšak nesmie registrovať/ohlásiť v predmete nájmu trvalý pobyt, ani sebe ani iným osobám ani zriadiť v predmete nájmu miesto podnikania ani sídlo. V prípade porušenia ktoréhokoľvek zo zákazov podľa tohto odseku nájomca zodpovedá za vzniknutú škodu prenajímateľovi.

Článok VIII. Poistenie

- 8.1 Na základe vzájomnej dohody účastníkov sa žiadne z poistení prenajímateľa nevzťahujú na majetok nájomcu a/alebo iných tretích osôb, vnesených nájomcom a/alebo s jeho súhlasom do predmetu nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či takýto majetok je zabudovaný v predmete nájmu alebo nie. Nájomca je oprávnený podľa vlastného uváženia uzavrieť a udržiavať po celú dobu trvania nájmu založeného touto zmluvou v platnosti poistnú zmluvu, resp. poistné zmluvy, predmetom ktorej resp. ktorých, bude poistenie zariadenia, vecí a všetkého iného majetku nájomcu, prenajímateľa a/alebo iných tretích osôb vnesených nájomcom alebo s jeho súhlasom do predmetu nájmu (alebo sa tam už nachádzajúcich sa) proti poškodeniu.
- 8.2 Nájomca je oprávnený uzavrieť a po celú dobu trvania nájmu udržiavať v platnosti poistnú zmluvu, resp. poistné zmluvy, predmetom ktorej/ktorých bude najmä poistenie všeobecnej zodpovednosti za škody spôsobené na majetku prenajímateľa v predmete nájmu a v spoločných priestoroch Domu, alebo aj poistenie domácnosti v byte a poistenie zariadenia bytu a pod.

Článok IX. Nájomné

- 9.1 Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné vo výške určenej v ods. 1.4 tejto zmluvy (ďalej len „**nájomné**“) na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to spôsobom a za podmienok určených v tomto čl. IX a čl. X. Súčasťou nájomného sú už poplatky a náklady uvedené v ods. 11.1.2 čl. XI tejto zmluvy.
- 9.2 Nájomné určené podľa ods. 1.4 tejto zmluvy bude každý rok zvýšené o výšku indexu spotrebiteľských cien v Európskej únii (o infláciu) vyjadrenú indexom "HICP" (Harmonised Index of Consumer Prices), **maximálne** však do výšky indexu **7%**, tak, že základom pre výpočet je suma nájomného za jeden meter štvorcový predmetu nájmu, ku ktorej bude pripočítaná suma rovnajúca sa násobku jednej stotiny nájomného za jeden meter štvorcový a výšky indexu (max. 7%) spotrebiteľských cien v Európskej únii vyjadrenej indexom "HICP" (Harmonised Index of Consumer Prices) za príslušný kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak vyššie uvedený index HICP prestane byť publikovaný, alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom (max. 7 %), ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu HICP a ktorého vývoj v predchádzajúcich rokoch sa najviac približoval vývoju indexu HICP dovtedy používaného podľa tejto zmluvy, a to prioritne indexom porovnateľným pre Eurozónu.

- 9.3 Prvé zvýšenie nájomného spôsobom podľa ods. 9.2 tejto zmluvy sa vykoná k 1. januáru v kalendárnom roku, ktorý nasleduje po kalendárnom roku, kedy bola podpísaná táto zmluva. Základom pre výpočet takeého zvýšenia pre každý ďalší kalendárny rok je suma nájomného za jeden meter štvorcový predmetu nájmu platná v predchádzajúcom kalendárnom roku. Zmluvné strany sa však dohodli na výnimke, že pokiaľ dôjde k uzavretiu tejto zmluvy v poslednom mesiaci (december) kalendárneho roka, tak na prvý rok nájmu, resp. na najbližší po roku uzavretia zmluvy nasledujúci kalendárny rok, sa uvedené zvýšenie ceny nájomného podľa predchádzajúceho odseku 9.2 nepoužije a prvý krát sa toto ustanovenie bude aplikovať až v roku nasledujúcom po tomto „prvom“ roku nájmu.
- 9.4 Spôsob každoročného zvyšovania nájomného je oboma účastníkmi odsúhlasený a prenajímateľov nárok na zaplatenie takto upravovaného nájomného vyplýva priamo z ustanovení tejto zmluvy aj bez potreby osobitnej fakturácie. Prenajímateľ nemá žiadnu zmluvnú povinnosť na každoročné zvýšenie nájomného podľa odsekov 9.2 a 9.3 tejto zmluvy, nájomcu akokoľvek osobitne upozorňovať
- 9.5 K nájomnému určenému v ods. 1.4 a týmto článkom zmluvy môže byť pripočítaná DPH prípadne akékoľvek ďalšie dane a poplatky vo výške platnej podľa príslušného zákona a/alebo iného všeobecne záväzného predpisu či nariadenia platného v čase splatnosti daného nájomného, v závislosti od dohody zmluvných strán uvedenej v závere ods. 1.4 tejto zmluvy ako aj tomu predchádzajúceho rozhodnutia prenajímateľa podľa prísl. platných daňových predpisov.
- 9.6 Porušenie základnej povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 9.1 tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy, ktoré zakladá právo prenajímateľa od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť pričom nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetku škodu vrátane ušlého zisku, ktorá mu v spojení s takým porušením vznikne, pričom právo prenajímateľa zvoliť namiesto odstúpenia výpoveď zmluvy podľa podmienok ods. 13.3.2 tým nie je dotknuté.
- 9.7 Nájomca je povinný platiť nájomné v mene EUR za každý kalendárny mesiac trvania nájmu, a to vždy najneskôr do 20. dňa kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné má platiť, počnúc dňom začatia nájmu v zmysle ods. 1.5 tejto zmluvy. Prvé nájomné za obdobie odo dňa začatia nájmu v zmysle ods. 1.5 tejto zmluvy do posledného dňa v kalendárnom mesiaci, v ktorom k začatiu nájmu v zmysle ods. 1.5 tejto zmluvy došlo, sa určí ako násobok počtu kalendárnych dní odo dňa začatia nájmu v zmysle ods. 1.5 tejto zmluvy do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom k začatiu nájmu v zmysle ods. 1.5 tejto zmluvy došlo a výšky denného nájomného určeného v ods. 1.4 tejto zmluvy. Analogickým spôsobom sa určí aj výška nájomného v poslednom mesiaci doby nájmu v prípade, ak sa nájom neskončí skončením celého kalendárneho mesiaca.
- 9.8 Podkladom a právnym titulom pre platenie nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ však vystaví nájomcovi faktúry v súlade s článkom X. tejto zmluvy.
- 9.9 Pre prípad omeškania s povinnosťou nájomcu platiť nájomné každý mesiac v sumách a v lehotách určených v ods. 1.4 a tomto článku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi navyše aj úrok z omeškania vo výške 0,05% mesačného nájomného, a to za každý aj začatý deň trvania omeškania až do úplného zaplatenia, pričom prísl. zákonné ust. o poplatku za omeškanie sa neuplatní.
- 9.10 Prenajímateľ nemá právo jednostranne zvýšiť nájomné z iných dôvodov ako sú dohodnuté v tejto zmluve v ods. 9.2 až 9.5, 11.2 a 11.3.

Článok X.

Platobné podmienky

- 10.1. Účastníci sa dohodli, že termíny splatnosti jednotlivých finančných povinností, ku ktorým sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaviazal, určené v tejto zmluve sú pre nájomcu záväzné a pre splatnosť jednotlivých finančných plnení je rozhodujúci termín splatnosti uvedený vo faktúre, ktorú doručí prenajímateľ nájomcovi podľa ods. 10.3. Nesplnenie akýchkoľvek termínov splatnosti nájomcu sa považuje za závažné porušenie zmluvných povinností zo strany nájomcu a zakladá o. i. aj omeškanie nájomcu. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, akékoľvek peňažné čiastky, ktoré je nájomca povinný zaplatiť podľa tejto zmluvy prenajímateľovi, je nájomca povinný zaplatiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

- 10.2. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť nájomcovi pre každú finančnú povinnosť, ku ktorej sa nájomca podpisom tejto zmluvy zaviazal, faktúru v zmysle zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v platnom znení, a to napr. v prípade, ak dotknutá prísl. finančná povinnosť podlieha DPH.
- 10.3. Doručovanie príp. faktúr sa vykoná spôsobom podľa odsekov 1615.1 až 15.5 tejto zmluvy.
- 10.4. Nájomca je povinný do piatich pracovných dní odo dňa začatia nájmu určeného v ods. 1.5 tejto zmluvy písomne prenajímateľovi oznámiť meno a priezvisko osoby, resp. mená a priezviská osôb, ktorá je oprávnená, resp. ktoré sú oprávnené v jeho mene preberať písomnosti doručované podľa tejto zmluvy v predmete nájmu. Účastníci sa dohodli, že doručenie akejkoľvek písomnosti podľa tejto zmluvy, spôsobom podľa odseku 15.1.2, 15.3 a 15.5 tejto zmluvy osobe, ktorú nájomca písomne oznámil podľa tohto odseku, sa považuje za riadne doručenie priamo nájomcovi.

Článok XI.

Náklady a poplatky za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, kaucia

- 11.1 Počas celej doby trvania nájmu je nájomca povinný uhrádzať spôsobom podľa ods. 11.2 a 11.3 všetky náklady súvisiace s:
- 11.1.1. užívaním Bytu (napr. energie),
- 11.1.2. užívaním a prevádzkovaním ostatných priestorov predmetu nájmu s výnimkou Bytu, a to najmä spoločných priestorov Domu (napr. poplatok za správu Domu);
- pričom v ďalšom texte tejto zmluvy spolu len ako „**prevádzkové náklady**“.
- 11.2 Súčasťou prevádzkových nákladov sú aj náklady spojené s užívaním Bytu za spotrebu el. energie, plynu, tepla, vodné a stočné, poplatok do fondu prevádzky obnovy a opráv, ako i ďalšie poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu nájomcom, vo výškach stanovených v prílohe č. 4 a v prípade potreby vymedzených správcom v prísl. zálohovom predpise, ktorý môže tvoriť súčasť prílohy č. 4 tejto zmluvy (v ďalšom texte zmluvy len „**poplatky za služby**“). Prevádzkové náklady s výnimkou poplatkov za služby (ods. 11.3), sú už súčasťou nájomného, ktoré je nájomca povinný uhrádzať podľa článku IX. Výška prevádzkových nákladov sa môže zo strany prenajímateľa alebo správcu Domu aktualizovať raz ročne (najmä na základe výsledku reálnej spotreby energií a vynaložených nákladov v predchádzajúcom roku na spoločné priestory Domu), podľa prísl. záväzných cenových predpisov dodávateľov prísl. energií a služieb, čo bude mať priamy vplyv na zmenu výšky nájomného. K úprave výšky prevádzkových nákladov a poplatkov za služby môže počas prvého roka nájmu dôjsť iba osobitnou písomnou dohodou zmluvných strán, v ostatných prípadoch sa nájomca zaväzuje akceptovať jednostranné zvýšenie výšky nájomného, v prípade zvýšenia prevádzkových nákladov a poplatkov za služby zo strany ich dodávateľov a to odo dňa oznámenia takej zmeny zo strany prenajímateľa.
- 11.3 Poplatky za služby je nájomca povinný uhrádzať v pravidelných mesačných intervaloch spolu s nájomným, vo forme zálohových platieb vždy vopred, a to vo výške stanovenej v prílohe č. 4 tejto zmluvy, alebo v prísl. zálohovom predpise vystavenom správcom Domu na základe platobných predpisov od dodávateľov energií a potom každým neskorším zálohovým predpisom doručeným nájomcovi v predmete nájmu podľa ust. ods. 15.3. Výška poplatkov za služby sa bude zo strany prenajímateľa alebo správcu Domu v zálohových predpisoch aktualizovať raz ročne, a to na základe výsledku ročného zúčtovania a reálnej spotreby a nákladov v predchádzajúcom roku. K úprave výšky zálohových platieb môže počas prvého roka nájmu dôjsť aj osobitnou písomnou dohodou zmluvných strán. Nájomca sa zaväzuje všetky zálohové platby na prevádzkové náklady a poplatky za služby uhradiť, a vždy mesačne spolu s nájomným, inak najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa doručenia (spôsobom podľa ust. ods. 15.1 až 15.5 tejto zmluvy) prísl. zálohového predpisu. Raz ročne je prenajímateľ prostredníctvom správcu Domu povinný vykonať ročné zúčtovanie poplatkov za služby, pričom príp. zistený nedoplatok sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 10 pracovných dní odo dňa oznámenia výsledkov ročného zúčtovania nájomcovi (doručený spôsobom podľa ust. ods. 15.1 až 15.5 tejto zmluvy). Prenajímateľ si vyhradzuje právo pri vzniku preplatku nájomcu na poplatkoch za služby každý jednotlivý preplatok nižší ako 10,- EUR, jednostranne započítat' za príp. nedoplatky nájomcu na nájomnom a na prevádzkových nákladoch a poplatkoch za služby z predchádzajúcich období, v opačnom prípade si vyhradzuje právo každý taký preplatok nižší ako 10,- EUR ponechať ako kauciu, ktorú má rovnako právo jednostranne započítat'.

s poukazom na ods. 11.4. K zmene výšky poplatkov za služby môže dôjsť kedykoľvek jednostranne prenajímateľom alebo správcom Domu v prípade zistenia zmeny počtu/množiny osôb oprávnených na užívanie predmetu nájmu spolu s nájomcom s poukazom na ods. 7.9 tejto zmluvy.

- 11.4 Zmluvné strany sa dohodli, že pri podpise tejto zmluvy nájomca zloží u prenajímateľa peňažnú kauciu vo výške 2-mesačného nájomného (neskôr zvýšenú o príp. preplatky nájomcu na poplatkoch za služby zistené podľa ods. 11.3), ktorú je prenajímateľ kedykoľvek oprávnený jednostranne použiť na započítanie a uspokojenie akýchkoľvek svojich peňažných a peniazmi ocenených nárokov voči nájomcovi vzniknutých v súvislosti s touto zmluvou. Do 10 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, nepoužitú časť kaucie podľa tohto odseku, je prenajímateľ povinný nájomcovi vrátiť. Zmluvné strany sa však dohodli, že pokiaľ zo strany nájomcu preukázateľne došlo k zloženiu rezervačnej zálohy na základe prísl. zmluvy o rezervácii nájmu predmetu nájmu ešte pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy, tak sa taká rezervačná záloha považuje za kauciu podľa tohto odseku len pokiaľ bola zložená u prenajímateľa, resp. u ním zmluvne alebo inak písomne poverenej či splnomocnenej za týmto účelom osoby a zároveň ak dosahuje min. výšku kaucie ustanovenú v tomto odseku.

Článok XII.

Doba nájmu a jej predĺženie

- 12.1. Nájom založený touto zmluvou je dohodnutý na dobu určitú, pričom začína a končí dňom určeným v ods. 1.5 tejto zmluvy.
- 12.2. Doba nájmu určená v ods. 1.5 tejto zmluvy sa predlžuje automaticky, a to aj opakovane, vždy na obdobie ďalších rokov po uplynutí predchádzajúcej doby nájmu, a to vždy v tom prípade:
- a) ak prenajímateľ písomne najneskôr do konca predposledného mesiaca doby nájmu, neoznami písomne nájomcovi, že k predĺženiu doby nájmu na ďalšie obdobie nedôjde (t. j. k predĺženiu doby nájmu dochádza omisívne) a/alebo
 - b) ak nájomca písomne najneskôr do konca predposledného štvrtého mesiaca doby nájmu, neoznami písomne prenajímateľovi, že k predĺženiu doby nájmu na ďalšie obdobie nedôjde (t. j. k predĺženiu doby nájmu dochádza omisívne).

Článok XIII.

Skončenie nájmu

- 13.1 Nájom založený touto zmluvou a táto zmluva môže skončiť:
- 13.1.1 písomnou dohodou účastníkov podľa ods. 13.2 tejto zmluvy,
 - 13.1.2 výpoveďou podľa ods. 13.3 až 13.6 tejto zmluvy,
 - 13.1.3 odstúpením od zmluvy iba z dôvodov a v prípadoch uvedených v tejto zmluve.
- 13.2 Účastníci môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej dohodnú presný deň skončenia nájmu a deň vypratania a odovzdania predmetu nájmu. V dohode o skončení nájmu si účastníci vyporiadajú alebo dohodnú spôsob vyporiadania všetkých vzájomných nárokov a záväzkov vzniknutých z tejto zmluvy a/alebo v súvislosti s ňou. V prípade, ak takáto dohoda o skončení nájmu nebude obsahovať všetky náležitosti podľa tohto odseku, tak je neplatná.
- 13.3 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať len v prípade, ak:
- 13.3.1 nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - 13.3.2 nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom (prevádzkové náklady),
 - 13.3.3 nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú zmluvné povinnosti a/alebo prevádzkový/domový poriadok Domu,
 - 13.3.4 z akýchkoľvek dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka.
- 13.4 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať v prípade:
- 13.4.1 ak predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na užívanie na primárny účel uvedený v ods. 3.1 tejto zmluvy,
 - 13.4.2 ak nemá záujem zotrvať v nájme, a to aj bez uvedenia dôvodu.

- 13.5 Výpoveď musí byť vždy písomná a musí sa v nej riadne vymedziť dôvod výpovede (okrem prípadu podľa ods. 13.4.2), a to tak jeho skutkovým zdôvodnením, ako aj uvedením, o ktorý výpovedný dôvod sa jedná.
- 13.6 Výpovedná lehota je určená a dohodnutá v trvaní troch (3) mesiacov a počítá sa od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď prísl. zmluvnej strane doručená. Doručenie výpovede sa vykoná ktorýmkoľvek zo spôsobov podľa odsekov 1615.1 až 15.5 tejto zmluvy.
- 13.7 Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu uvedenej v ods. 5.4 v prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu uvedeného v tomto článku je prenajímateľ oprávnený kedykoľvek vstúpiť do predmetu nájmu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či pri takomto vstupe bude nájomca prítomný alebo nie, a predmet nájmu na náklady nájomcu vypratať. Nájomca podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi na vstup a vypratanie predmetu nájmu podľa tohto odseku. Ustanovenie ods. 5.5 tejto zmluvy týmto odsekom 13.7 nie je dotknuté.
- 13.8 Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou odstúpiť okrem ostatných prípadov uvedených v tejto zmluve, ešte aj z dôvodov, ak vo vzťahu k osobe nájomcu bude podaná žiadosť o vyhlásenie osobného bankrotu v zmysle platného zákona o konkurze a reštrukturalizácii a/alebo na nájomcu v postavení povinného bude začatá exekúcia a/alebo voči nájomcovi bude vznesené obvinenie o spáchaní akéhokoľvek úmyselného trestného činu.
- 13.9 Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť urobené písomne a vždy s riadne vymedzeným dôvodom odstúpenia a doručeným spôsobom podľa ods. 15.1 až 15.5 tejto zmluvy. Odstúpenie od tejto zmluvy nadobúda účinky už dňom nasledujúcim po dni doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy s čím nájomca vyslovene súhlasí.
- 13.10 Odstúpením od zmluvy, táto zmluva zaniká od začiatku (ex tunc), s výnimkami upravenými v tomto odseku a v ust. odseku 14.5, pričom tým nie je dotknutá povinnosť nájomcu podľa odseku 5.4, ani oprávnenia prenajímateľa podľa ods. 5.5 a 13.7 a nájomca nemá právo na vrátenie už uhradeného nájomného, ktoré sa automaticky započítava na pohľadávku prenajímateľa z bezdôvodného obohatenia nájomcu na úkor prenajímateľa (za užívanie predmetu nájmu).
- 13.11 Zmluvné strany sa vyslovene dohodli aj na rozvázovacej podmienke tejto zmluvy a táto zmluva a nájomný vzťah ňou založený zaniká dňom úmrtia nájomcu (ak sa jedná o fyzickú osobu) a neprechádza na dedičov.

Článok XIV. Zmluvné pokuty

- 14.1 Nárok na zaplatenie zmluvných pokút dohodnutých medzi účastníkmi v tejto zmluve (ďalej len „**zmluvná pokuta**“) vzniká dotknutému účastníkovi dňom porušenia zabezpečovanej zmluvnej povinnosti. Pre vznik nároku na zaplatenie zmluvnej pokuty je rozhodné zavinené porušenie zabezpečovanej povinnosti.
- 14.2 Účastník, ktorý zabezpečenú zmluvnú povinnosť porušil, je povinný príslušnú zmluvnú pokutu zaplatiť dotknutému účastníkovi do 7 pracovných dní odo dňa, kedy bol na zaplatenie zmluvnej pokuty písomne vyzvaný druhým účastníkom. Pre doručenie výzvy na zaplatenie zmluvnej pokuty sa primerane použijú ustanovenia odsekov 1615.1 až 15.5 tejto zmluvy.
- 14.3 Zmluvná pokuta sa považuje za zaplatenú jej pripísaním na účet prísl. oprávnenej osoby uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
- 14.4 Účastník, ktorý zabezpečenú zmluvnú povinnosť porušil, je povinný naďalej splniť povinnosť, ktorej splnenie bolo zabezpečené zmluvnou pokutou, aj po jej zaplatení.
- 14.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tohto čl. XIV a ostatné jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy o prísl. zmluvných pokutách (a úrokoch z omeškania) ako aj všetky peňažné a peniazmi oceníiteľné záväzky nájomcu voči prenajímateľovi, vzniknuté počas trvania zmluvy, zostávajú v platnosti aj po zániku/zrušení tejto zmluvy bez ohľadu na dôvod, či spôsob/formu jej zániku/zrušenia, a to až do momentu splnenia všetkých záväzkov z týchto ustanovení vyplývajúcich.
- 14.6 Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje že dohodnuté výšky zmluvných pokút a ich príp. kombinácia aj s nárokmi na náhradu škody, je plne primeraná zabezpečovaným povinnostiam.

Článok XV. Doručovanie

- 15.1 Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou a/alebo v súvislosti s touto zmluvou sa doručujú:
- 15.1.1 poštou, alebo
- 15.1.2 osobne.
- 15.2 Písomnosti doručované podľa ods. 15.1.1 sa doručujú vždy doporučené na adresu sídla/miesta podnikania/miesta trvalého pobytu účastníka uvedenej v tejto zmluve. Každý účastník je povinný písomne oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla/miesta podnikania/adresy trvalého pobytu alebo inej adresy pre doručovanie ak sa odlišuje od uvedených, a to podľa zásad uvedených v tomto článku najneskôr do troch pracovných dní odo dňa faktickej zmeny sídla/miesta pobytu/podnikania (bez ohľadu na zápis v prísl. registri), v opačnom prípade sa písomnosť odosielať a doručovaná na pôvodnú adresu bude považovať za odosielať správne a jej doručenie sa bude riadiť ods. 15.4 a 15.5.
- 15.3 Písomnosti doručované prenajímateľom a/alebo správcom Domu spôsobom podľa ods. 15.1.2 budú doručované len priamo v predmete nájmu, a to osobe/osobám oprávneným v mene nájomcu preberať písomnosti určeným podľa ods. 10.4 tejto zmluvy. Pre vylúčenie pochybností sa zmluvné strany vyslovne dohodli, že nájomca nemá právo doručovať písomnosti spôsobom podľa ods. 15.1.2 tejto zmluvy.
- 15.4 Ak účastník neprevezme písomnosť doručovanú podľa ods. 15.1.1, alebo sa písomnosť v týchto prípadoch nepodariť doručiť z iných dôvodov (napr. adresát neznámy) na adrese uvedenej v tejto zmluve, alebo písomne oznámenej podľa ods. 15.2, považuje sa písomnosť dňom jej vrátenia odosielaťovi za riadne doručenie, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Odborná lehota takej písomnosti v prípade pošty však nesmie byť určená odosielaťom na kratšiu dobu ako 10 dní. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.
- 15.5 Ak účastník odmietne prevziať písomnosť doručovanú hociktorým so spôsobov uvedených v ods. 15.1, písomnosť sa považuje za doručenie už dňom jej odmietnutia.

Článok XVI. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 16.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma účastníkmi.
- 16.2 Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov. Zmluvu možno vypovedať a odstúpiť od nej len za podmienok v nej uvedených. Táto zmluva sa vzťahuje aj na príp. právnych nástupcov zmluvných strán.
- 16.3 Táto zmluva ako aj vzťahy zmluvných strán v nej neupravené sa budú riadiť výlučne slovenským právom a v prípade akéhokoľvek sporu, právomoc na jeho prejednanie a rozhodnutie budú mať výlučne slovenské všeobecné súdy pričom jazyk takeého súdneho konania bude Slovenský jazyk, a to bez ohľadu na štátnu príslušnosť a jazykové znalosti osoby nájomcu.
- 16.4 V prípade, ak je niektoré ustanovenie zmluvy alebo sa z akéhokoľvek dôvodu stane neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné (obsoletné), nemá a ani nebude to mať za následok neplatnosť, neúčinnosť alebo nevynútiteľnosť ostatných ustanovení zmluvy. Zmluvné strany sú povinné v dobrej viere, rešpektujúc zásady poctivého obchodného styku a dobrých mravov rokovať tak, aby bolo neplatné, neúčinné alebo nevynútiteľné ustanovenie písomne nahradené iným ustanovením, ktorého vecný obsah bude zhodný alebo čo možno najviac podobný ustanoveniu, ktoré je nahradzované, pričom účel a zmysel zmluvy musí byť zachovaný. Do doby, pokiaľ takáto dohoda nebude uzavretá, rovnako v prípade, ak k nej vôbec nedôjde, použijú sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevynútiteľného ustanovenia iné ustanovenia zmluvy a ak také ustanovenia nie sú, potom sa použijú ustanovenia slovenských právnych predpisov a inštitútov, ktoré sú upravené slovenským právnym poriadkom, pričom sa použijú také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám predchádzajúcej vety.
- 16.5 Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom nájmu nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká

- okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhému účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
- 16.6 Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.
- 16.7 Žiadna zo zmluvných strán nie je zodpovedná za také porušenie zmluvy, ktoré bolo alebo je zapríčinené vyššou mocou. Pojem „vyššia moc“ na účely tejto zmluvy, znamená akákoľvek prekážka, ktorá nastala nezávisle od vôle či činnosti alebo nečinnosti povinnej zmluvnej strany a bráni jej v splnení jej povinností, pokiaľ nemožno rozumne predpokladať, že by povinná zmluvná strana túto prekážku alebo jej následky odvrátila alebo prekonala a taktiež, že by v čase vzniku záväzku túto prekážku predvídala, a to ani pri vynaložení odbornej starostlivosti. Za vyššiu moc sa však nikdy nepovažuje zmena hospodárskych/majetkových pomerov niektorej zmluvnej strany. Vyššou mocou sa v zmysle uvedeného rozumejú najmä, nie však výlučne, živelné pohromy, vojny, mobilizácia, povstanie, zásahy štátnej moci, vojenské alebo občianske zásahy, embargá, alebo ďalšie podobné prípady. Pre vylúčenie pochybností, vyššou mocou sa rozumie zásah vyššie popísaného charakteru v akejkoľvek forme.
- 16.8 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali (a preložili do jazyka ktorému rozumejú), jej obsahu plne porozumeli a na znak súhlasu s ňou túto podpisujú, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah zmluvy v plnom rozsahu zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok a bez akéhokoľvek psychického alebo fyzického nátlaku, pričom jej obsah mohli pred podpisom slobodne ovplyvniť a upraviť.

Článok XVII. Zoznam príloh zmluvy

- 17.1 Príloha č. 1: Špecifikácia predmetu nájmu a jeho umiestnenie a vymedzenie na konkrétnom podlaží v Dome (príp. vrátane príslušenstva a zariadenia a spoločných priestorov).
- 17.2 Príloha č. 2: Prevádzkový/domový poriadok Domu.
- 17.3 Príloha č. 3: Preberací protokol.
- 17.4 Príloha č. 4: Výška poplatkov za služby na prvé obdobie a príp. následne aj prísl. Evidenčný list (prevádzkové náklady a poplatky za služby).

V, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

Meno priezvisko nájomcu

CITY HOUSES PROPERTIES, s.r.o.
Mária Pucherová Marčišinová,
konateľ