

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Z. z. Občianskeho zákonníka v platnom znení
a zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení
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:**Mária Ďurišová**

narodená:

trvale bytom:

štátna príslušnosť:

SR

(ďalej len nájomca)

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

ktoré sa po vyhlásení, že sú spôsobilé a oprávnené uzatvoriť túto opakovanú 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 opakovaného nájmu podľa ustanovení zákona č. 443/2010 Z. z. - Zákon o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v platnom znení, Vnútorného predpisu v platnom znení a podľa článku IV ods. 2 a 3 Nájomnej zmluvy zo dňa 31.7.2017 (pôvodná).
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.
3. Uzatvorením tejto opakovanej nájomnej zmluvy končí platnosť predchádzajúcej nájomnej zmluvy.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ na základe uznesenia č. 36/2024 Obecného zastupiteľstva obce Jakubov zo dňa 25.6.2024 (uznesenie je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy) a za podmienok dohodnutých touto opakovanou nájomnou zmluvou prenecháva nájomcovi trojizbový byt č. 8 na 2. poschodí 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 62,45 m² + loggie 2,13 m².
4. K bytu patrí pivnica č. 8 o výmere 2,60 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. Všetko zariadenie je zachovalé.

(ďalej len ako „byt“)

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva do nájmu a užívania nájomcovi vyššie opísaný byt.
2. Prenajímateľ 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 prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **od 01.10.2024 do 30.09.2027** 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 zákonných podmienok § 12 ods. 3 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, Hlavná ulica 191/70, 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 30.09.2024**, t. j. k uvedenému dátumu sa bezodkladne vystaňuje a vyprace z bytu a od takto vyprataného odovzdá prenajímateľovi 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 **191,59 €** (slovom: stodeväťdesiatjeden eur 59/100 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 prenajímateľa** 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** v tvare **60133129**.
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 **do 15. dňa v mesiaci**. Nájomca uvedie pri platbe **zálohových platieb** za služby variabilný symbol uvedený v predpise zálohových platieb spojených s užívaním priestoru (**79400801**).
5. Pre včasnosť úhrad je rozhodujúci deň pripísania finančnej čiastky na účet prenajímateľa.
6. Správu bytového domu za prenajímateľa 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 zmenia cenové podmienky (napr. zmena cenových predpisov) alebo ak sa zmení rozsah alebo kvalita poskytovaných plnení alebo ak sa zmenia 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 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 vzhľadom k tomu, že ide o opakovanú nájomnú zmluvu nie je povinný uhradiť ďalšiu **finančnú zábezpeku vo výške 4-mesačného nájomného**, čo činí sumu vo výške **766,36 €** pred podpisom nájomnej zmluvy v súlade s platným nariadením. Finančná zábezpeka nájomnej zmluvy zo dňa 28.septembra 2015 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 § 3 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 nesprístupní 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.
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 alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie v súlade s projektovou dokumentáciou skutočného vyhotovenia stavby predloženej v kolaudačnom konaní. 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 vyrovnať 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 nesplnením 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 vodomera, 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 závary 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 závary 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 prenájomcovi 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 žalúzie, interiérové sú vecou nájomcu a nie prenajímateľa. K montáži potrebuje nájomca písomný súhlas vlastníka.
12. Vonkajšie sieťky na okná sú vecou nájomníka a nie prenajímateľa. K montáži potrebuje nájomca písomný súhlas vlastníka.
13. Vnútorne osvetlenie bytu je vecou nájomcu a nie prenajímateľa.
14. Poistenie bytu a jeho vybavenia je na náklady nájomcu.
15. 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.
16. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade zániku nájomného vzťahu, zanechá nájomný byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie s pôvodným vybavením. V prípade, že pôvodné vybavenie na svoje náklady nahradil novým vybavením, toto nové vybavenie zanechá v byte, príp. si ho ponechá a do bytu vráti pôvodné vybavenie. V prípade výmeny pôvodného vybavenia za nové, pôvodné vybavenie musí zachovať a uschovať pre ďalšie použitie, nakoľko toto vybavenie je majetkom prenajímateľa.

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 byt 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, pričom nájomca nesie zodpovednosť za spôsobené škody.

6. Po ukončení nájmu budú do 15 dní finančne vysporiadané vzájomné peňažné nároky vyplývajúce z tejto zmluvy. Finančná zábezpeka bude vrátená na účet nájomcu po vysporiadaní finančných nárokov prenajímateľa na základe oznámenia nájomcu, kde uvedenie číslo bankového účtu.
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.
8. Pri zániku nájmu nemá nájomca nárok na bytovú náhradu okrem zániku nájmu v zmysle § 4 zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami, v znení neskorších zmien.

Článok X

Vyhlasenie nájomcu

Nájomca vyhlasuje, že on a osoby predmet nájmu s ním užívajúce, nedajú predmet nájmu do nájmu prípadne do podnájmu tretej osobe.

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 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 nájomca nedodrží podmienky dohodnuté v článku IV ods. 4 tejto zmluvy nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške maximálneho 4 mesačného nájomného (zložená finančná zábezpeka).
2. Príslušenstvo nájomnej zmluvy ako aj zmluvné pokuty alebo úroky z omeškania sú splatné do 15 dní od ich písomného vyúčtovania prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je oprávnený zmluvnú pokutu alebo úrok z omeškania nájomcovi úplne alebo sčasti odpustiť.

Čl. XIII.

Omeškanie so splatením nájomného

V prípade, že nájomca nezaplatí nájomne uvedené v čl. V ods. 3 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

Odobzdanie 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 dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno vyhotovenie obdrží prenajímateľ a druhé nájomca.
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 v centrálnom registri zmlúv, ak sa zmluvné strany nedohodli na neskoršom dátume účinnosti.
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
 - výpis z uznesenia

V Jakubove, dňa

V Jakubove, dňa

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca