

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

na byt ROB2, ktorý sa nachádza na adrese: Rue Saint Anne 1, 1000 Bruxelles (Brusel, Belgicko),

medzi nižšie podpísanými:

**La S.A. ALVA** (realitná spoločnosť s ručením obmedzeným), so sídlom Avenue de la Chênaie 175, 1180 Brussels, identifikačné číslo spoločnosti BE 0417.273.412, v zastúpení: riaditeľka spoločnosti Myriam Solbreux,

ďalej len „**Prenajímateľ**“,

a

### **Trnavský samosprávny kraj TTSK**

Starohájska 10

917 01 Trnava, Slovenská republika

IČO: 37836901

Zastúpený: Mgr. Jozef Viskupič, predseda Trnavského samosprávneho kraja  
predseda@trnava-vuc.sk

Kontaktná osoba: pani **Michaela Paľašová**

Špecialista pre Európske záležitosti

Oddelenia zahraničných vzťahov

+421 33 5559 152 | +421 908 725 027

[palasova.michaela@trnava-vuc.sk](mailto:palasova.michaela@trnava-vuc.sk)

ďalej len „**Nájomca**“,

Zmluvné strany sa dohodli takto:

### **Článok 1: Predmet zmluvy:**

Prenajímateľ dáva Nájomcovi do prenájmu nehnuteľnosť opísanú ďalej v texte, v ktorej vykonal dôkladnú obhliadku, konkrétne: zariadený byt číslo ROB2, ktorý sa nachádza na adrese Rue Saint Anne 1, 1000 Bruxelles (Brusel, Belgicko).

Byt má obývaciu izbu, spálňu, vybavenú kuchyňu, kúpeľňu, a halu.

Prenájom zahŕňa prístup do týchto spoločných priestorov, čím nie sú dotknuté platné predpisy o prípadnom spoluvlastníctve: vstupná hala, miesto na smetné koše a miesto na bicykle.

Nehnuteľnosť spĺňa okrem iného základné predpísané požiadavky na bezpečnosť, zdravotnú nezávadnosť a bytové zariadenie a je v dobrom stave z hľadiska opráv všetkého druhu.

V Protokole o prevzatí a odovzdaní priestorov na začiatku nájmu podľa článku 7 sa uvedie zoznam nábytku patriaceho Prenajímateľovi, ktorý sa v daných priestoroch nachádza.

Nehnuteľnosť spravuje Prenajímateľ, ktorého kontaktné údaje sú nasledovné: S.A. ALVA, Avenue de la Chênaie 175, 1180 Brusel, 02/217 80 68.

Parkovacie miesta spravuje spoločnosť ProxiParking SRL, ktorej kontaktné údaje sú: SRL ProxiParking, so sídlom Avenue Louise 523, 1050 Bruxelles, tel: 02/3186748 alebo 0495 700707.

Nájomca byt dobre pozná a vyhlasuje, že si ho obhliadol, čím Prenajímateľa zbavuje povinnosti poskytnúť mu podrobnejší popis bytu. Súčasne sa zaväzuje, že byt bude užívať riadne a zodpovedne.

## **Článok 2: Účel užívania bytu**

Nájomca bude priestory užívať len na účel bývania s tým, že v nich *bude mať svoje bydlisko*.

Zmluvné strany sa dohodli, že priestory sú určené na používanie pani Michaelou PALASOVOU, ktorá súhlasí s povinnosťami, ktoré sa ho týkajú.

Adresa: Generala Viesta 1104/5, 05001 Revuca

Číslo pasu: BE1313689

Číslo GSM: +33 767 034 133

Číslo bankového účtu: SK1881800000007000501106

Meno na zvončeky a poštové schránky: Michaela Palasova

Byt je určený na bývanie najviac dvoch osôb.

Prenajímateľ Nájomcovi nedovoľuje použiť ho alebo využívať, a to ani čiastočne, na výkon profesijnej činnosti, s čím Nájomca súhlasí.

## **Článok 3: Doba trvania nájomnej zmluvy**

Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie 1 roku.

Začína plynúť 1. apríl 2021 a skončí dňa 31. marec 2022.

Všetky ustanovenia týkajúce sa doby trvania a možností vypovedania nájomnej zmluvy sa spravujú príslušným zákonom.

## **Článok 4: Nájomné**

Základné nájomné predstavuje 950,00 EUR mesačne, pričom k tejto sume prirába zálohovú platbu vo výške 65,00 EUR na spoločné náklady a zálohovú platbu 75,00 EUR na súkromné náklady a poplatky špecifikované v článkoch 8 a 9 tejto zmluvy.

Nájomné je splatné vopred, a to v 1. deň každého mesiaca - prvý raz dňa 1. apríla na bankový účet IBAN BE79 1910 5059 2233 – BIC CREGBEBB, pokiaľ Prenajímateľ neoznámí nové pokyny s uvedením poznámky ku platbe „ROB2“.

Ak bude Nájomca užívať priestory so súhlasom Prenajímateľa ešte pred nadobudnutím platnosti zmluvy, zaplatí náhradu za užívanie bytu, ktorá sa vypočíta na základe dohodnutého nájomného podľa uplynutej doby (*pro rata temporis*).

Nakoľko Nájomca bude užívať byt od 18. marca 2021, zaväzuje sa zaplatiť sumu vo výške 492,26 EUR, čo predstavuje pomernú časť nájomu za mesiac marec 2021.

## **Článok 5: Indexovanie nájomného**

Nájomné sa bude indexovať raz do roka v deň výročia nadobudnutia platnosti nájomnej zmluvy, podľa nasledujúceho vzorca:

$$\frac{\text{Základné nájomné} \times \text{nový index}}{\text{Základný index}}$$

Základné nájomné je nájomné uvedené v článku 4.

Základný index znamená základný index mesiaca, ktorý predchádza dňu uzavretia tejto nájomnej zmluvy, t. j. február 2021 (základ 2013 = 100).

Nový index znamená nový index mesiaca, ktorý predchádza dátumu výročia nadobudnutia platnosti tejto nájomnej zmluvy.

Zmluvné strany sa dohodli, že upravené nájomné nebude nikdy nižšie ako posledné platné nájomné.

Príslušný index je index stanovený a vypočítaný podľa právnych predpisov, a síce index zdravia platný v danom čase. Výslovne sa dohodlo, že ak sa Prenajímateľ rozhodne vzdať sa zvýšení nájomného na základe tohto článku, môže tak urobiť len písomným vyhlásením, ktoré musí byť opatrené jeho podpisom.

Pre prípad, že by došlo k zmene alebo zrušeniu základu pre výpočet úradného indexu zdravia, zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa bude viazať na nový systém, ktorý nahradí tento index. Ak nebude stanovené žiadne nové kritérium pre úpravu nájomného, zmluvné strany budú spoločnou dohodou hľadať iný spôsob, ako upraviť výšku nájomného so zreteľom na skutočné životné náklady.

## **Článok 6: Zábezpeka**

Nájomca je povinný poskytnúť zábezpeku na plnenie svojich záväzkov formou:

- vinkulácie peňažných prostriedkov v sume zodpovedajúcej 2-mesačnému nájomnému.

Pokiaľ sa strany nedohodnú inak, oslobodenie od povinnosti poskytnúť zábezpeku alebo zrušenie tejto povinnosti nebude mať za následok oslobodenie od povinnosti uhradiť prípadné nedoplatky na poplatkoch, resp. nákladoch okrem tých, ktoré sa majú uhradiť na konci doby nájmu. Zábezpeku nebude medzičasom možné použiť na zaplatenie jedného alebo viacerých nájomných alebo poplatkov za služby spojené s nájmom.

Zábezpeka sa bude musieť zložiť podľa doby trvania nájmu, a použiť ju bude možné v čase, keď to bude potrebné z vecného alebo právneho hľadiska.

Nájomca nebude oprávnený užívať priestory bez súhlasu Prenajímateľa, kým riadne nezloží zábezpeku.

## **Článok 7: Protokol o prevzatí a odovzdaní bytu**

Byt sa dáva do prenájmu v stave, v akom je, pričom Nájomca je s jeho stavom oboznámený a vyhlasuje, že si byt prezrel a dôkladne preskúmal.

Nájomca súhlasí s tým, že prenajímaná nehnuteľnosť spĺňa okrem iného predpísané základné požiadavky na bezpečnosť, zdravotnú nezávadnosť a vybavenosť bytu a z hľadiska opráv všetkého druhu je v dobrom stave.

Podrobný protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov sa spíše za účasti oboch zmluvných strán a na spoločné náklady, ešte pred začiatkom nájmu. Zmluvné strany si za znalca povereného spísaním protokolu o prevzatí a odovzdaní priestorov zvolili spoločnosť Stanphila S.A. (secretariat.stanphil@skynet.be - 02 649 76 14), alebo, ak tento nebude dostupný, akéhokoľvek iného znalca, na ktorom sa spoločne dohodnú. Protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov bude tvoriť prílohu k tejto nájomnej zmluve a bude zaregistrovaný spolu s ňou.

Zmluvné strany si touto zmluvou zvolili toho istého znalca, aby vypracoval protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov po skončení nájmu, a to za účasti oboch strán a na ich spoločné náklady. Protokol o prevzatí a odovzdaní priestorov po skončení nájmu bude spísaný na náklady oboch strán po tom, ako Nájomca priestory vyprace a ešte pred tým, ako vráti kľúče Prenajímateľovi.

Elektromery, plynomery a vodomery budú musieť zostať otvorené až do dňa spísania protokolu o prevzatí a odovzdaní priestorov po skončení nájmu.

Znalec vykoná odpočty zo všetkých meračov tak na začiatku nájmu, ako aj na konci nájmu, a určí prípadné poškodenia a škody, ako aj výšku prípadného nároku na odškodnenie, ktorý si bude možné uplatniť z dôvodu prípadného nesprístupnenia priestorov.

Zmluvné strany budú s konečnou platnosťou viazané rozhodnutím znalca, ktoré tento prijme pri výkone svojej úlohy, a to bez toho, aby mali možnosť odvolať sa alebo namietat'.

Ak si zmluvné strany neurčia spoločného znalca, iniciatívnejšia zmluvná strana požiadala o jeho vymenovanie zmierovací súd, ktorý je územne príslušný podľa adresy prenajímanej nehnuteľnosti .

Ak niektorá zmluvná strana nebude počas znaleckej obhliadky prítomná alebo niekým zastúpená, znalec bude oprávnený zastupovať túto zmluvnú stranu na základe tejto zmluvy.

## **Článok 8: Spoločné náklady – Súkromná spotreba – Financovanie**

Spoločné náklady na služby spojené s užívaním nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza prenajatý byt, ktoré má Nájomca hradiť do výšky svojho podielu, zahŕňajú náklady na spotrebu vody, plynu a elektriny, náklady na kúrenie, náklady na plat a výdavky prípadných domovníkov, odmenu pre subjekt zodpovedný za správu nehnuteľnosti alebo súkromného manažéra, platy, poistenie a sociálne poplatky domovníka a zamestnancov zodpovedných za údržbu spoločných priestorov vrátane septikov a odmasťovacích zariadení, ako aj všetky náklady na údržbu a menšie opravy vrátane opráv výťahov a technického vybavenia, ktoré je povinný platiť podľa vyhlášky vlády regiónu Brusel-hlavné mesto z 23. novembra 2017, ktorou sa vydáva netaxatívny zoznam opráv a údržbových prác, ktoré musí bezpodmienečne zabezpečovať Nájomca alebo Prenajímateľ.

Podiel Nájomcu na spoločných úhradách sa vypočíta na základe odpočtov a zúčtovaní, ktoré bude Prenajímateľ, jeho zástupca alebo správca oznamovať aspoň raz do roka.

V súvislosti s prognózovaním, predvídaním a odpisovaním (amortizácia) bude Nájomca uhrádzať spolu s nájomným aj zálohovú platbu na pokrytie týchto nákladov, pokiaľ sa strany nedohodnú na paušále splatnom v rovnakom čase ako nájomné.

Všetky koncesionárke poplatky, platby za predplatené služby a s nimi súvisiace personalizované a súkromné zmluvy, ako sú služby TV, telefónne služby, elektrina, plyn alebo prenájom elektromerov si bude hradiť sám Nájomca.

V prípade, ak sú predplatené služby poskytované na základe zmluvy, ktorú uzavrel Prenajímateľ, tento zašle Nájomcovi ročné vyúčtovanie na základe skutočnej spotreby Nájomcu a čiastky, ktoré je Nájomca skutočne povinný z tohto dôvodu znášať.

Nehuteľnosť má tieto individuálne merače:

- \* merač vody č. 3272787,
- \* merač kúrenia č. 21226206, ID kód 541448920709010855,
- \* merač spotreby elektrickej energie č. 33401490, ID kód 541448920709010848.

Nehuteľnosť nie je súčasťou žiadneho spoluvlastníctva.

## **Článok 9: Zálohové platby na spoločné a súkromné náklady**

Nájomca bude každý mesiac k 1. dňu daného mesiaca platiť spolu s nájomným aj sumu 140,00 EUR rozdelenú takto: 65,00 EUR ako zálohovú platbu na spoločné náklady a 75,00 EUR ako zálohovú platbu na súkromné náklady stanovené v článku 8, rovnako ako náklady na údržbu pripadajúce na Nájomcu, uvedené v článku 10.

Predplatené TV a internetu Proximus standard je k dispozícii zdarma.

Nájomca dostane aspoň raz do roka vyúčtovanie nákladov, na ktorých úhradu zaplatil tieto mesačné zálohové platby. Po doručení tohto vyúčtovania Nájomca alebo Prenajímateľ zaplatí druhej zmluvnej strane rozdiel medzi skutočnou výškou týchto nákladov a mesačnými zálohovými platbami, a to ešte pred uplynutím 15-dňovej lehoty, ktorá sa začne počítať odo dňa odoslania vyúčtovania.

V uvedenom čase smie Prenajímateľ upraviť výšku mesačnej zálohovej platby podľa výšky skutočných nákladov.

Prenajímateľ dáva Nájomcovi na vedomie, že v prípade bytových domov, ktoré spravuje tá istá osoba, bude povinnosť Prenajímateľa zaslať Nájomcovi dokumenty potvrdzujúce skutočne vynaložené náklady splnená dňom, kedy Prenajímateľ zašle Nájomcovi výkaz výdavkov a nákladov, a že Nájomca alebo jeho osobitný splnomocnený zástupca má možnosť pozrieť si príslušné dokumenty v bydlisku alebo sídle osoby, ktorá zabezpečuje správu domu.

## **Článok 10: Údržba a opravy**

Nájomca bude prenajaté priestory udržiavať v náležitom stave tým, že ich bude pravidelne udržiavať, zabezpečovať v nich opravy nesúvisiace s opotrebovanosťou alebo zásahom vyššej moci, a menšie údržbové úkony, ako aj práce, ktoré je za normálnych okolností povinný zabezpečiť Prenajímateľ, avšak v prípade, že je ich potrebné vykonať vinou Nájomcu alebo osoby, za ktorú je zodpovedný, ich musí zabezpečiť Nájomca. Nájomca bude okrem iného vykonávať údržbu dreveného príslušenstva bytu, armatúr, obkladov, detektorov dymu, komínov/krbov a iných potrubí na odsávanie pár/odvod spalín, a to v intervaloch stanovených právnymi predpismi, alebo podľa častosti ich užívania, prinajmenšom krátko pred vysťahovaním sa z bytu.

Bude zabezpečovať údržbu prístupných častí sanitárnych a vykurovacích zariadení. Podľa príslušného právneho predpisu si dá pravidelne skontrolovať bytové vykurovacie zariadenie autorizovaným technikom, ktorý sa špecializuje na kotly, a to každoročne v prípade naftového kotla a raz za tri roky v prípade plynového kotla. Potvrzuje, že mu bol odovzdaný návod na obsluhu vykurovacieho systému a tento návod poskytne jednotlivým technikom, ktoré budú vykonávať zásahy na kotle. Všetky zariadenia, potrubia, vedenia a prístroje musí Nájomca udržiavať v čistom a funkčnom stave a musí ich chrániť pred mrazom a inými obvyklými rizikami.

Prenajímateľ dáva Nájomcovi na vedomie, že tieto údržbové úkony zabezpečí Prenajímateľ na náklady Nájomcu. Nájomca sa zaväzuje, že na tento účel umožní Prenajímateľovi na požiadanie prístup do prenajatých priestorov. Vyúčtovanie nákladov, ktoré bude v tejto súvislosti povinný hradiť Nájomca, bude uvedené v ročnom výkaze nákladov.

Nájomca bude povinný čistiť odtokové potrubie, ako aj ľahko prístupné dažďové odkvapy. Vymeniť všetky okná/okenné tabule, ktorú sa rozbijú alebo prasknú jeho vinou. Bude udržiavať okenice. Zmluvné strany sa pri všetkých veciach, ktoré tu nie sú uvedené, odvolávajú na vyhlášku vlády regiónu Brusel-hlavné mesto z 23. novembra 2017, ktorou sa vydáva netaxatívny zoznam opráv a údržbových prác, ktoré musí bezpodmienečne zabezpečovať Nájomca alebo Prenajímateľ.

Ak si Nájomca nebude plniť vyššie špecifikované údržbové povinnosti, Prenajímateľ bude mať právo vykonať potrebné práce na náklady Nájomcu, ktorý bude výlučne zodpovedný za nehody spôsobené nesprávnym užívaním alebo nesprávnym udržiavaním daného zariadenia.

V prípade poruchy bude Nájomca povinný sám privolať opravára.

Nájomca ihneď oznámi Prenajímateľa všetky opravy, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ. Nájomca bude musieť strpieť opravárenské práce, ktoré nebudú trvať dlhšie ako 40 dní; vyhlasuje, že sa vzdáva akejkoľvek náhrady škody alebo zníženia nájomného v dôsledku prípadných nepríjemností v súvislosti s čiastočným užívaním bytu počas tohto obdobia.

Nájomca nebude za žiadnych okolností oprávnený z vlastnej iniciatívy vykonať (dať vykonať) práce alebo opravy, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ, pokiaľ nebudú absolútne naliehavé.

V prípade prác, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ, bude Nájomca povinný poskytnúť Prenajímateľovi súčinnosť a umožniť mu prístup do bytových priestorov.

## **Článok 11: Zlepšenie vzhľadu - Vylepšenie - Prestavba**

Prenajímateľ smie v prenajatej nehnuteľnosti vykonať akékoľvek práce zamerané na zlepšenie energetickej hospodárnosti bytu, a to za podmienok stanovených v článku 221 zákona o bývaní.

Nájomca smie vykonať akékoľvek práce zamerané na zlepšenie vzhľadu prenajatej nehnuteľnosti, jej vylepšenie alebo prestavbu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a ak to bude

potrebné, tak so súhlasom príslušného orgánu. Takéto práce je Nájomca povinný vykonať pri dodržaní osvedčenej technickej praxe na vlastné náklady a na vlastné riziko, bez akejkoľvek účasti Prenajímateľa v tomto zmysle a bez toho, aby bolo dotknuté právo Prenajímateľa požadovať na konci nájmu od Nájomcu, aby mu odovzdal priestory v pôvodnom stave, pokiaľ sa s ním nedohodne inak.

V prípade výmeny alebo úpravy vonkajších zámkov alebo iných mechanizmov z vlastnej iniciatívy sa Nájomca postará o to, aby Prenajímateľ dostal kompletnú sadu kľúčov alebo zariadení, ktoré mu v čase neprítomnosti Nájomcu umožnia vstúpiť do priestorov alebo tieto priestory uzamknúť z nevyhnutnosti ochrany bytu a k nemu prilehlých priestorov, ako aj susedných nehnuteľností, v spoločnom alebo súkromnom užívaní. Toto ustanovenie v žiadnom prípade neznamená, že Prenajímateľ alebo príslušný orgán alebo spoluvlastníci alebo ideálny spoluvlastník (podielník) oslobodzuje Nájomca od akejkoľvek povinnosti a ani týchto neoslobodzuje od ich povinností. Toto ustanovenie nevylučuje ani prípadnú povinnosť poskytnúť kompletne sady kľúčov alebo zariadení na základe rozhodnutia spoluvlastníkov.

## **Článok 12: Životné prostredie**

Zmluvné strany vyhlasujú, že v nehnuteľnosti, ktorá sa dáva do prenájmu, sa neskládkuje žiaden odpad. Nájomca bude znášať náklady na splnenie akejkoľvek povinnosti Prenajímateľom, ktorá tomuto vznikne z dôvodu výskytu odpadu v prenajatých priestoroch po skončení platnosti nájomnej zmluvy.

Prenajímateľ vyhlasuje, že v prenajatých priestoroch nevykonával ani neumožňoval vykonávať žiadnu činnosť, pri ktorej predtým mohlo alebo teraz môže dochádzať k znečisťovaniu prostredia a že si nie je vedomý žiadneho takéhoto znečistenia. Ak sa zistí, že došlo k znečisteniu a pritom sa preukáže, že k nemu došlo ešte pred uzavretím tejto nájomnej zmluvy, Nájomca nebude povinný uhradiť náklady na sanáciu a opatrenia, ktoré bude v tejto súvislosti potrebné uskutočniť.

Prenajímateľ uvádza, že prenajatá nehnuteľnosť nemá nádrž na skladovanie skvapalneného uhľovodíkového plynu so skladovacím objemom 3 000 litrov alebo viac.

Energetická trieda a ročné emisie CO<sub>2</sub> zo samostatnej bytovej jednotky zodpovedajú podľa osvedčenia PEB kategórii C-.

## **Článok 13: Postúpenie nájmu a prenechanie do podnájmu**

Postúpenie nájmu alebo prenechanie do podnájmu (vrátane podnájmu prostredníctvom platforiem typu Airbnb), hoci len čiastočné, je prísne zakázané bez predchádzajúceho výslovného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nedodržanie tejto doložky sa bude považovať za závažnú nedbanlivosť zakladajúcu právo Prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu.

## **Článok 14: Právne kroky**

Nájomca bude oprávnený podniknúť voči Prenajímateľovi právne kroky len vtedy, ak sa preukáže, že Prenajímateľ, hoci bol riadne informovaný o vzniku nepríjemných následkov alebo škody, za ktoré nesie zodpovednosť, neprijal všetky opatrenia na nápravu vzniknutého stavu hneď, ako to bolo možné. To isté bude platiť v prípadoch zodpovednosti podľa článkov 1386 a 1721 Občianskeho zákonníka.

Nájomca ihneď oznámi Prenajímateľovi všetky opravy, ktoré je povinný zabezpečiť Prenajímateľ. Nájomca bude povinný strpieť opravárenské práce, pokiaľ nebudú trvať dlhšie ako 40 dní. V tejto súvislosti Nájomca vyhlasuje, že sa vzdáva uplatnenia akejkoľvek náhrady škody alebo zníženia nájomného z dôvodu prípadných nepríjemností spojených s čiastočným užívaním bytu počas tohto obdobia.

## **Článok 15: Dane**

Všetky dane súvisiace s prenajatou nehnuteľnosťou (ako je regionálna daň, ktorú je povinná platiť hlava domácnosti) musí uhradiť Nájomca, s výnimkou zrážkovej dane z nehnuteľnosti.



Zrážková daň z nehnuteľnosti však môže byť účtovaná Nájomcovi v prípade, ak priestory nie sú určené na užívanie ako hlavné bydlisko.

## **Článok 16: Poistenie**

Prenajímateľ uzatvoril poistenie priestorov, ktoré dáva do prenájmu, proti rizikám ako sú požiar, poškodenia spôsobené vodou, rozbitie skiel atď., pričom jeho poistná zmluva obsahuje doložku, že sa vzdáva možnosti uplatnenia nárokov z poistenia v prospech nájomníkov.

Nájomca preto nebude musieť uzavrieť poistenie zodpovednosti za škody spôsobené užívaním bytu. Zato však Nájomca uhradí Prenajímateľovi polovicu poistného na toto poistenie prenajatých priestorov. Tento jeho podiel na úhrade poistného sa mu vyúčtuje vo vyúčtovaní nákladov uvedenom v článku 9.

Na druhej strane sa Nájomca zaväzuje, že si dá poistiť svoj nábytok, osobné veci a jemu patriaci obsah bytu proti riziku požiaru, krádeže a proti súvisiacim rizikám, a že jeho poistná zmluva bude obsahovať doložku, v ktorej sa vzdá uplatnenia svojich nárokov v prospech Prenajímateľa, a že dôkaz o tomto poistení alebo ročnej úhrade poistného predloží Prenajímateľovi, keď ho tento o to požiada. Ak tento svoj záväzok nesplní, v takom prípade nebude majetok nachádzajúci sa v priestoroch poistený pre prípad škodovej udalosti (požiar, voda a krádež) a Nájomca si nebude môcť voči Prenajímateľovi uplatňovať žiadne nároky.

## **Článok 17: Zvieratá**

Nájomca môže mať zvieratá, len ak to vopred oznámi Prenajímateľovi a ten mu dá na to svoj výslovný písomný súhlas (ešte pred privedením/prinesením zvieratá do priestorov), ktorý nikdy nemôže byť len jednoduchým tolerovaním zo strany Prenajímateľa. Prenajímateľ bude mať právo kedykoľvek požadovať, aby boli zvieratá z priestorov odvedené/odnesené, ak sa bude domnievať, že zvieratá sú priamo alebo nepriamo zdrojom nepríjemností.

## **Článok 18: Vyvlastnenie - Verejná dražba**

V prípade vyvlastnenia nehnuteľnosti Prenajímateľ oznámi túto skutočnosť Nájomcovi a Nájomca nebude môcť požadovať žiadne odškodnenie, o ktoré by sa mu znížili odškodnenia, ktoré má zaplatiť Prenajímateľovi.

Nájomca nesmie v prenajatej nehnuteľnosti zo žiadneho dôvodu uskutočniť verejnú dražbu nábytku, tovaru atď.

## **Článok 19: Inzertné vývesky - Obhliadky bytu**

Počas celej výpovednej doby alebo počas posledných troch mesiacov nájmu, ako aj v prípade predaja nehnuteľnosti bude Nájomca povinný do svojho vystaňovania strpieť vývesky, ktoré budú umiestnené na tých najviditeľnejších miestach, ako aj voľné obhliadky celého bytu zo strany záujemcov, a to 3 dni v týždni a 2 po sebe nasledujúce hodiny denne, ktoré sa určia vzájomnou dohodou.

Počas doby trvania nájmu bude mať Prenajímateľ alebo jeho splnomocnený zástupca právo navštíviť priestory po dojednaní si času.

## **Článok 20: Domový poriadok**

Prenajímateľ na požiadanie zašle Nájomcovi domový poriadok, ktorý bude Nájomca povinný dodržiavať.

Nájomca sa zaväzuje, že bude domový poriadok dodržiavať a postará sa o to, aby ho dodržiavala každá osoba, ktorú prijme vo svojom byte alebo dome.

Zároveň sa zaväzuje, že bude rešpektovať všetky prípadné zmeny vykonané v tomto domovom poriadku, pokiaľ mu budú oznámené.

V každom prípade sa Nájomca zaväzuje nič neodkladať v spoločných priestoroch domu a nerobiť nadmerný hluk, ktorý by mohol obťažovať ostatných obyvateľov.

Povinnosť Nájomcu využívať prenajaté priestory spôsobom *bonus pater familias* sa vzťahuje aj na spoločné alebo vedľajšie časti budovy, v ktorej sa prenajatá nehnuteľnosť nachádza.

### **Článok 21: Meškanie s platením - vypovedanie nájmu**

Akýkoľvek peňažný záväzok vzniknutý plnením tejto zmluvy a nezaplatený v termíne splatnosti sa bude podľa zákona a bez povinnosti predchádzajúceho upozornenia úročiť úrokom z omeškania vo výške 1 % mesačne s tým, že každý začatý mesiac sa bude považovať za celý mesiac.

Okrem toho pri akomkoľvek omeškaní s platbou bude mať Prenajímateľ právo bez predchádzajúcej písomnej upomienky požadovať paušálne odškodnenie vo výške 15 %, minimálne však 50,00 eur.

V prípade vypovedania nájmu vinou Nájomcu bude tento povinný znášať všetky náklady, poplatky a úhrady, ktoré vyplývajú z vypovedania nájmu a okrem nájomného, ktoré sa stalo splatným ešte pred jeho vystaňovaním sa, zaplatiť aj odškodnenie za vypovedanie nájmu, ktoré sa zmluvné strany rozhodli určiť paušálne ako sumu, ktorá bude zodpovedať trojmesačnému nájomnému plus zálohová platba na náklady spojené s užívaním bytu.

Pre prípad, že by o vypovedaní nájmu rozhodol súd v neprospech Prenajímateľa, zmluvné strany stanovili náhradu, ktorú by bol Prenajímateľ povinný zaplatiť Nájomcovi, aby mu nahradil škodu vyplývajúcu z predčasného ukončenia zmluvy, ako paušálne odškodnenie zodpovedajúce mesačnému nájomnému (lebo škoda, ktorá vznikla jednej i druhej zmluvnej strane je rozdielnej povahy).

### **Článok 22: Voľba adresy na doručovanie**

Na účely plnenia povinností vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy si Nájomca týmto zvolil adresu na doručovanie pošty totožnú s adresou prenajatej nehnuteľnosti, a to ako po dobu trvania nájmu, tak aj po jeho uplynutí, ak Prenajímateľovi neoznámil svoju novú adresu na doručovanie alebo adresu svojho nového bydliska v Belgicku.

### **Článok 23: Registrácia nájomnej zmluvy**

Prenajímateľ dá túto nájomnú zmluvu zaregistrovať.

### **Článok 24: Prílohy**

K tejto nájomnej zmluve sa prikladajú prílohy uvedené vo vyhláške z 27. júla 2017, ako aj osvedčenie PEB. V súlade so zákonom sa prílohy prikladajú pre informáciu a v žiadnom prípade nemôžu meniť zmluvné podmienky, ako sú uvedené v tejto nájomnej zmluve, a nemôžu ani žiadnym spôsobom zakladať zodpovednosť Prenajímateľa.

Nájomca potvrdzuje, že v tento deň dostal tieto prílohy a osvedčenie PEB spolu s kópiou tejto nájomnej zmluvy.

### **Článok 25: Osobitné podmienky**

V spoločných priestoroch platí zákaz umiestňovania vecí a koberčekov/rohoží.

Nájomca potvrdzuje, že spoločná chodba, kde sa nachádza jeho byt, je v dobrom stave vrátane stropu a maľoviek na stenách.

Sťahovanie nábytku cez spoločnú chodbu a výtahom je zakázané.

Akkoľvek sťahovanie sa musí uskutočniť nákladným výtahom obsluhovaným profesionálmi.



## **Článok 26: Odovzdanie kľúčov**

Kľúče budú Nájomcovi odovzdané pri spisovaní Protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu, po podpísaní nájomnej zmluvy, zložení zábezpeky na platenie nájomného a zaplacení prvého nájomného.

Vyhotovené v Bruseli 10.3.2021 v 3 vyhotoveniach, pričom každá zmluvná strana potvrdzuje, že dostala jedno originálne vyhotovenie.

Nájomca  
Trnavský samosprávny kraj  
Jozef Viskupič

v.r.

Užívateľ  
Michaela Paľašová

v.r.

Prenajímateľ  
Alva S.A.  
Myriam Solbreux

v.r.