

# N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

## PRENAJÍMATEL:

Obchodné meno: **SOAR, spol. s r.o.**  
adresa: Pri Rajčianke 49, 010 01 Žilina  
zastúpený: Jozef Ďuriš - konateľ  
IČO: 36 380 041  
DIČ: 2020097508  
číslo účtu: SK76 0200 0000 0019 2299 2151  
E-mail: soar@soar.sk  
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline,  
odd.: Sro, vložka č.: 11122/L

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

## NÁJOMCA:

Názov: **Obec Hankovce**  
Sídlo: Obecný úrad, Hankovce 1, 086 46 Hankovce  
IČO: 00321991  
zastúpený: Ján Grega – Jakub – starosta obce  
E-mail: obechankovce@gmail.com

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej aj ako „Zmluvné strany“)

## ČLÁNOK 1

### PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

- 1.1 Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností Zmluvných strán pri nájme bytového domu vo vlastníctve Prenajímateľa v prospech Nájomcu.
- 1.2 Prenajímateľ je vlastníkom bytového domu súpisné č.: 3, (označený aj ako „**bytový dom 11 b.j.**“), nachádzajúceho sa v obci Hankovce, ktorý je postavený na pozemku parc. č.: 116/2, parcela registra „C“ (ďalej aj „**Predmet nájmu**“ alebo „**Bytový dom**“), zapísaný na liste vlastníctva č.: 1093, vedenom Okresným úradom Bardejov, katastrálnym odborom.
- 1.3 Bytový dom ako predmet nájmu bol skolaudovaný dňa 22.12.2014 a pozostáva z 11 bytov. Jednotlivé byty sú špecifikované v prílohe č. 1. Ku dňu podpisu tejto Zmluvy je Predmet nájmu pripojený na všetky inžinierske siete tak, aby bol spôsobilý k užívaniu bežným spôsobom.  
Celková podlahová plocha bytov Predmetu nájmu je **636,842,- m<sup>2</sup>**.  
Nesúlad s výmerami jednotlivých miestností uvedenými v tejto Zmluve a jej prílohách neopravňuje Nájomcu od tejto Zmluvy odstúpiť.
- 1.4 Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi za podmienok ustanovených v tejto Zmluve za účelom jeho dočasného užívania, za čo sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi dohodnutú odplatu.
- 1.5 Nájomca je obcou, ktorá má záujem o nájom Bytového domu za účelom plnenia si svojich povinností v sociálnej a bytovej otázke voči rezidentom obce, a teda Predmet nájmu má záujem užívať tak, že jednotlivé byty prenechá do podnájmu. Prenajímateľ túto skutočnosť berie na vedomie a nemá voči nej žiadne výhrady.

## ČLÁNOK 2 ÚČEL NÁJMU

- 2.1 Predmet nájmu sa prenajíma Nájomcovi za účelom jeho ďalšieho prenechania do podnájmu, čím Nájomca ako obec bude plniť svoje povinnosti v sociálnej a bytovej otázke voči rezidentom obce. Nájomca týmto vyhlasuje, že sa zaväzuje zabezpečiť, aby podnájom slúžil výlučne na uspokojovanie bytových potrieb jednotlivých podnájomníkov a členov ich rodín (resp. blízkych osôb), pričom Nájomca zodpovedá za ich výber, kontrolu užívania a všetky okolnosti súvisiace s prenechaním časti Predmetu nájmu tretím osobám tak, akoby užíval Predmet nájmu sám.
- 2.2 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa využívať Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý v tejto Zmluve.
- 2.3 Nájomca podpisom Zmluvy potvrdzuje, že sa osobnou obhliadkou oboznámil so stavom Predmetu nájmu a tento je v stave spôsobilom na dohodnutý účel a nevykazuje žiadne vady, ktoré by mu bránili v užívaní Predmetu nájmu na účel dohodnutý touto Zmluvou a že od Prenajímateľa sa nevyžaduje žiadna úprava, prispôbenie, prípadne iné plnenie vrátane zabezpečenia súhlasov úradov v súvislosti so stavom a vlastnosťami Predmetu nájmu v čase jeho odovzdania. Nájomca ďalej vyhlasuje, že bol zo strany Prenajímateľa oboznámený so spôsobom obsluhy všetkých zariadení a spotrebičov nachádzajúcich sa v Predmete nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne neodbornou manipuláciou s takými zariadeniami.
- 2.4 Nájomca sa zaväzuje pri výbere podnájomníkov postupovať v súlade s platným a účinným všeobecne záväzným nariadením obce prijatým za účelom prenechania Predmetu nájmu do podnájmu. Táto skutočnosť však nijako nezbavuje Nájomcu zodpovednosti za stav Predmetu nájmu a spôsob jeho užívania podnájomníkmi.

## ČLÁNOK 3 DOBA NÁJMU

- 3.1 Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, pričom táto doba začína plynúť odo dňa nadobudnutia účinnosti a končí dňom, kedy Nájomca nadobudne vlastnícke právo k Predmetu nájmu.
- 3.2 Za predpokladu, že Prenajímateľ má záujem o prenájom Predmetu nájmu aj po skončení doby nájmu vymedzeného touto Zmluvou, má Nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy, pričom sa na nový vzťah primerane využijú ustanovenia tejto Zmluvy. Prednostné právo Nájomcu však platí len vtedy, ak si Nájomca počas predchádzajúceho trvania nájomného vzťahu riadne a včas plnil všetky svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy.

## ČLÁNOK 4 NÁJOMNÉ A SÚVISIACE PLATBY, PLATOBNÉ PODMIENKY

- 4.1 Nájomca sa na základe tejto Zmluvy zaväzuje platiť za užívanie Predmetu nájmu Nájomné podľa ustanovenia bodu 4.5 tejto Zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca bude počas trvania nájmu znášať všetky náklady spojené s vlastníctvom a užívaním Predmetu nájmu. Tieto náklady predstavujú najmä, nie však výlučne – všetky náklady spojené s dodávkou elektrickej energie do celého Predmetu nájmu, všetky náklady spojené s dodávkou plynu do celého Predmetu nájmu, všetky náklady spojené s dodávkou tepla do celého Predmetu nájmu, všetky náklady spojené s dodávkou vody (teplej a studenej) do celého Predmetu nájmu, všetky náklady na stočné celého Predmetu nájmu, všetky náklady spojené s prípadným poistením celého Predmetu nájmu, všetky náklady spojené s bežnou údržbou celého Predmetu nájmu (predovšetkým deratizácia, dezinfekcia, upratovanie a pod.), všetky náklady spojené s prípadnou existenciou porúch a havarijných stavov celého Predmetu nájmu s výnimkou takých porúch a havarijných stavov, ktoré boli preukázateľne spôsobené Prenajímateľom, atď..
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli aj na tom, že Nájomca nahradí Prenajímateľovi okrem vyššie uvedených nákladov prevádzky Bytového domu aj náklady vo výške zaplatenej dane z nehnuteľností, a to

- v prípade, ak takáto povinnosť Prenajímateľovi vznikne kedykoľvek počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca je za účelom zabezpečenia svojich povinností z bodu 4.2 tejto Zmluvy oprávnený prihlásiť sa ako odberateľ všetkých energií pre Predmet nájmu. Rovnako sa zmluvné strany dohodli na tom, že Prenajímateľ nie je povinný prihlásiť sa k odberu akejkoľvek energie či komodity uvedenej v bode 4.2 tejto Zmluvy.
- 4.5 Zmluvné strany sa dohodli na tom, že po dobu trvania nájmu podľa tejto Zmluvy bude Nájomné ako odplata medzi Nájomcom a Prenajímateľom **vo výške 700,- € za celý Predmetu nájmu** uvedený v ustanovení bodu 1.3 tejto Zmluvy, a to za každý čo aj len začatý kalendárny mesiac nájmu.
- 4.6 Prenajímateľ nezaručuje, že dodávky energií a služieb prostredníctvom tretích osôb budú neprerušené alebo v požadovanom odbornom množstve, za čo ho Nájomca nebude brať na zodpovednosť, ani sa domáhať zľavy na Nájomnom a/alebo náhrady škody alebo inej ujmy.
- 4.7 Nájomné je splatné mesačne vopred **vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca**, za ktorý sa nájomné platí, a to bez potreby vystavenia faktúry alebo vyúčtovania. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa.
- 4.8 Nájomca bude hradíť Nájomné bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy pokiaľ Prenajímateľ neurčí inak.
- 4.9 V prípade, že si Nájomca bude chcieť zaviesť do Predmetu nájmu ďalšie služby (internet a pod.), budú tieto služby realizované výlučne na jeho farchu, vrátane inštalácie. K dátumu ukončenia nájomného vzťahu musia byť tieto služby odhlásené, ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodne inak.
- 4.10 Pre prípad omeškania Nájomcu s úhradou akéhokoľvek splatného záväzku na podklade tejto Zmluvy sa Zmluvné strany dohodli na **zmluvnej pokute vo výške 0,05% denne** z dlžnej sumy za každý deň omeškania, s čím Nájomca bez výhrad súhlasí.
- 4.11 Nájomca nemá právo započítať svoje pohľadávky alebo nároky voči Prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom Prenajímateľa voči Nájomcovi na Nájomné alebo na platby ani proti iným nárokom alebo pohľadávkam Prenajímateľa voči Nájomcovi vzniknutým na základe Zmluvy alebo zadržiavať a neplatiť Nájomné alebo akékoľvek iné platby (ich časť) podľa Zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok Nájomcu voči Prenajímateľovi. Nájomca nie je oprávnený svoje pohľadávky voči Prenajímateľovi postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 4.12 Nájomca má nárok na pomernú zľavu z Nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže Predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti z tejto Zmluvy. Nájomca nie je povinný platiť Nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať Predmet nájmu preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti z tejto Zmluvy. Nárok na poskytnutie zľavy či vylúčenie platenia nájomného musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne bez zbytočného odkladu. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do jedného (1) mesiaca odo dňa, kedy sa Nájomca dozvedel o skutočnosti zakladajúcej tento nárok.
- 4.13 Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli na tom, že pre zmluvný vzťah založený touto Zmluvou vylučujú aplikáciu ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka o automatickej obnove nájmu.

## ČLÁNOK 5

### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

#### PODČLÁNOK 5.1

##### POISTENIE PREDMETU NÁJMU

- 5.1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že na Predmet nájmu je uzatvorené poistenie pre prípad následkov živelných udalostí. Toto ustanovenie nevylučuje zodpovednosť Nájomcu za škody spôsobené užívaním bytu alebo jeho konaním tretím stranám ani jeho prípadnú následnú právnu zodpovednosť.
- 5.1.2 Nájomcovi sa odporúča uzatvoriť a na vlastné náklady po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti a účinnosti poisťnú zmluvu, ktoré budú pokrývať poistenie jeho majetku, ktorý sa nachádza

v priestoroch Predmetu nájmu alebo v ďalších priestoroch podľa tejto zmluvy. V prípade, že takéto poistenie Nájomca neuzavrie, nemôže si v prípade odcudzenia, poškodenia alebo hocijakej ďalšej škody na vlastnom majetku túto škodu uplatňovať u Prenajímateľa.

- 5.1.3 Nájomca berie na vedomie a uznáva, že poisťné zmluvy na majetok uzatvorené Prenajímateľom sa nebudú vzťahovať na majetok Nájomcu, bez ohľadu na skutočnosť, či je tento majetok zabudovaný do Predmetu nájmu alebo nie.

## PODČLÁNOK 5.2

### ÚDRŽBA PREDMETU NÁJMU, JEHO ÚPRAVY A BEZPEČNOSŤ

- 5.2.1 Údržbu, opravy, úpravy, revízie a servis Predmetu nájmu spojenú s každodenným rutinným užívaním Bytového domu (žiarivky, čistenie odpadov atď.) v celom rozsahu, vrátane všetkých inštalácií, príslušenstva a vybavenia umiestneného v súčasnosti resp. kedykoľvek v budúcnosti v Predmete nájmu zabezpečuje Nájomca, a to bez zbytočného odkladu a výlučne na vlastné náklady.  
Ak uvedené práce v zmysle predchádzajúcej vety Nájomca bez zbytočného odkladu nezabezpečí sám, je tak oprávnený urobiť Prenajímateľ na náklady Nájomcu.
- 5.2.2 Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv, ktoré podľa tejto Zmluvy zabezpečuje Prenajímateľ, ak nejaké zabezpečuje a umožniť mu vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá Nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky (napr. na zľavu z nájomného), ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať Predmet nájmu. Nájomca sa zaväzuje poskytovať Prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú Prenajímateľovi porušením príslušnej povinnosti.
- 5.2.3 Nájomca je počas doby nájmu oprávnený v Predmete nájmu vykonať stavebné zmeny a inštaláciu nových technologických a iných zariadení Nájomcu (ďalej len „Úpravy“) výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Súhlas Prenajímateľa s Úpravami nezakladá Prenajímateľovi akúkoľvek zodpovednosť za správnosť, dostatočnosť resp. súlad Úprav s príslušnými právnymi predpismi a platnými technickými normami.  
Funkčnosť (údržbu, opravy a servis) investícií Nájomcu (na jeho vlastné náklady) zabezpečuje Nájomca v celom rozsahu.
- 5.2.4 Nájomca sa zaväzuje, že akékoľvek Úpravy a užívanie Predmetu nájmu budú realizované takým spôsobom, aby neprímerane nerušili a/alebo neobmedzovali hlukom, prašnosťou, vibráciami, pachom a ďalšími nepriaznivými vplyvmi iných obyvateľov alebo užívateľov Bytového domu. Úpravy budú vykonávané výlučne podľa Prenajímateľom vopred písomne schváleného časového harmonogramu.
- 5.2.5 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak dôjde k poškodeniu alebo zmenšeniu stavebnej substancie Predmetu nájmu nad rámec obvyklého opotrebovania, a to konaním, nekonaním, opomenutím Nájomcu (za ktoré sa považuje aj konanie, nekonanie a opomenutie podnájomníkov a ich členov rodiny a blízkych osôb), nesie všetky príslušné náklady na uvedenie Predmetu nájmu do pôvodného stavu (s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie) Nájomca a to aj počas doby nájmu na výzvu Prenajímateľa.
- 5.2.6 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarinými predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
- 5.2.7 Nájomca je oprávnený na zabezpečenie účelu nájmu vydať pre podnájomníkov domový poriadok.
- 5.2.8 Nájomca je zodpovedný za bezpečný technický stav svojich zariadení používaných v Predmete nájmu, je povinný zabezpečiť ich predpísané odborné prehliadky a skúšky ako aj odstránenie závad v nich uvedených.

**PODČLÁNOK 5.3**  
**PREVZATIE A VRÁTENIE PREDMETU**

- 5.3.1. Nájomca je povinný Predmet nájmu prevziať ku dňu začatia nájmu dohodnutému v tejto Zmluve.
- 5.3.2 O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol, ktorý bude obsahovať najmä opis Predmetu nájmu, jeho stavu, stavu energií ku dňu prevzatia, vyhlásenie Nájomcu, že Predmet nájmu bez výhrad preberá a vyhlásenie o počte odovzdaných a prevzatých kľúčov.
- 5.3.3 V prípade skončenia Nájmu je Nájomca povinný, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, na vlastné náklady do piatich (5) dní odo dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
- a) vypratať Predmet nájmu - odstrániť z Predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok Nájomcu;
  - b) odstrániť z Predmetu nájmu všetky Úpravy (technické zhodnotenie) vykonané Nájomcom tak, aby pri skončení nájmu Úpravy Predmetu nájmu nemali žiadnu zostatkovú hodnotu;
  - c) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na Predmete nájmu spôsobené Nájomcom alebo vypratáním majetku Nájomcu a odstraňovaním jeho Úprav, a to tak, aby Predmet nájmu v deň odovzdania zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi,
  - d) uhradiť všetky nedoplatky spojené s Predmetom nájmu.

Vrátenie Predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak Nájomca vráti aj všetky kľúče od Predmetu nájmu; inak je Prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet Nájomcu.

- 5.3.4 O odovzdaní Predmetu nájmu spíše Zmluvné strany protokol. Na obsah protokolu sa primerane použijú ustanovenia bodu 5.3.1. Zmluvy. Prenajímateľ nie je povinný Predmet nájmu prevziať za predpokladu, že nie sú splnené všetky podmienky podľa bodu 5.3.3 Zmluvy. V takom prípade je Nájomca v omeškaní s odovzdaním Predmetu nájmu.
- 5.3.5 V prípade, ak Nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre Nájomcu z bodu 5.3.1, 5.3.3 alebo 5.3.4 tejto Zmluvy, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **46,70,- €** za každý deň omeškania. Prenajímateľ má rovnako v takom prípade právo, nie však povinnosť, vypratať Predmet nájmu, odstrániť všetky úpravy, vykonať opravy a uviesť Predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania Nájomcovi, pričom Prenajímateľ má popri zmluvnej pokute aj nárok na náhradu všetkých nákladov, ktoré mu v súvislosti so zánikom nájmu a vypratáním Predmetu nájmu v zmysle vyššie uvedeného vznikli. Ak tak Prenajímateľ neučiní, na základe dohody Zmluvných strán platí, že všetky takéto Nájomcom včas neodstránené hnutelné a nehnuteľné veci (vrátane vstavaní a úprav Nájomcu) nachádzajúce sa v Predmete nájmu, sa stali zaplatením 1,- € na účet Nájomcu kúpou majetkom Prenajímateľa, a taktiež platí, že zaplatením uvedených 1,- € sa považuje za vysporiadanú aj protihodnota toho, o čo sa zvýšila hodnota Predmetu nájmu, s čím Nájomca vyslovene súhlasí.

**PODČLÁNOK 5.4**  
**ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

- 5.4.1 Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom) len v súlade s touto Zmluvou.
- 5.4.2 Nájomca je povinný dňom začatia nájmu užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou tak, aby Nájomca užívaním Predmetu nájmu nespôsobil Prenajímateľovi a tretím osobám škodu ani hrozbu vzniku škody ani ich neobmedzoval v ich užívacích a vlastníckych právach.
- 5.4.3 Nájomca je povinný v prípade nebezpečenstva hroziacej alebo vzniknutej škody na zdraví alebo majetku umožniť Prenajímateľovi, prípadne inej poverenej osobe alebo oprávnenej osobe podľa zákona, vstup do Predmetu nájmu. Za týmto účelom bude jedna sada kľúčov od všetkých bytov, ktoré tvoria Predmetu nájmu deponovaná u Prenajímateľa s tým, že Prenajímateľ je povinný uchovávať túto sadu kľúčov tak, aby neprišlo k neoprávnenej dispozícii s kľúčmi, príp.

k neoprávnenému vstupu do Predmetu nájmu. Nájomca s uvedeným bez výhrad súhlasí. V prípade vstupu do Predmetu nájmu Prenajímateľom je Prenajímateľ povinný to oznámiť bezodkladne Nájomcovi. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa podľa bodu 5.4.4 Zmluvy.

- 5.4.4 Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcej dohode kedykoľvek kontrolovať plnenie povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy a užívanie Predmetu nájmu a za týmto účelom vstupovať do Predmetu nájmu. V prípade, že k dohode o kontrole nedôjde, je Prenajímateľ tak oprávnený urobiť v termíne oznámenom Prenajímateľom a to aj za predpokladu, že Nájomca sa v tomto termíne v Predmete nájmu nenachádza.
- 5.4.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu nájmu.
- 5.4.6 Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne také zmeny, ktoré spôsobia zmeny súvisiace s vonkajším vzhľadom Predmetu nájmu alebo budovy, v ktorej sa Predmet nájmu nachádza bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 5.4.7 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať ani chovať akékoľvek zvieratá v Predmete nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.4.8 Nájomca je povinný zabezpečovať riadne upratovanie Predmetu nájmu na vlastné náklady.
- 5.4.9 Nájomca je povinný vykonávať upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, práce spojené s bežnou starostlivosťou o pozemky priľahlé k Bytovému domu, starať sa o verejnú zeleň a údržbu chodníkov počas zimného obdobia, a to všetko na vlastné náklady.

## ČLÁNOK 6 SKONČENIE NÁJMU

- 6.1 Nájom skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.2 Nájom môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- 6.3 Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak:
- a) to ustanovuje táto Zmluva alebo právne predpisy,
  - b) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s touto Zmluvou;
  - c) Nájomca alebo osoby, ktoré v súlade s rozhodnutím Nájomcu prenechať Predmet nájmu do podnájmu užívajú čo i len časť Predmetu nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok;
  - d) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou alebo právnymi predpismi; t. j. ak Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností prevzatých touto Zmluvou alebo právnymi predpismi a nezjedná nápravu ani v dodatočne poskytnutej lehote;
  - e) Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného alebo iného peňažného plnenia podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní.

Účinky odstúpenia a zánik nájmu nastáva okamihom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. V takom prípade je Prenajímateľ oprávnený v písomnom odstúpení určiť deň vypratania Predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak. Odstúpenie nemá spätné účinky.

## ČLÁNOK 7 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 7.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami, resp. s prihladnutím na ustanovenie § 47a Občianskeho zákonníka nadobúda účinnosť zverejnením.
- 7.2 Právne vzťahy medzi Nájomcom a Prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, a to predovšetkým zákonom č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“). Toto ustanovenie sa zároveň považuje za dohodu o voľbe rozhodného práva podľa ustanovenia § 262 ods. 1