

Úradný preklad z francúzštiny do slovenčiny

**Zmluva o nájme bytu
prideleného k stálemu bydlisku prenajímateľa**

Medzi dolu podpísanými:

(1) Pani Droesbeque Suzanne a/alebo pán Libert Marc

ďalej len „prenajímateľ“

A

(2) Národný bezpečnostný úrad, Bratislava, Slovensko,

bytom: Budatínska 30 - Bratislava/Slovensko

E-mail:

ďalej len „nájomca“

JE DOHODNUTÉ NASLEDOVNĚ:

Článok 1. Predmet zmluvy

Prenajímateľ dáva nájomcovi do nájmu nižšie popísanú nehnuteľnosť:

A. Byt (A5/D) jedna izba a jedna pivnica (č. 6) (typ nehnuteľnosti)

Nachádzajúci sa

Zahŕňajúci: hala, šatník, WC pre návštevy, kúpeľňa, kuchyňa, izba, terasa. + - 75 m² (popis nehnuteľnosti)

B. Garážový box (č. 5)

Nájomca uvádza, že sa pozorne oboznámil s prenajímanou nehnuteľnosťou. Prehlasuje, že nehnuteľnosť je mu vydaná v dobrom stave, čo sa údržby, bezpečnosti, hygieny a obývatelnosti týka.

Článok 2. Určenie

Priestory sú prenajaté za účelom bývania a sú pridelené k stálemu bydlisku prenajímateľa a jeho rodiny.

Prenajímateľ nepovoľuje nájomcovi vyhradiť časť nehnuteľnosti na vykonávanie podnikateľskej činnosti. Podnikateľské činnosti, spravované zákonom o obchodných nájmoch, sú stále vylúčené.

Článok 3. Dĺžka nájmu

Zmluva o nájme je dohodnutá na 1 rok, počnúc 1.6.2010 (dátum začiatku nájmu) do 31.5.2011 (dátum ukončenia nájmu).

Predčasné vypovedanie nájmu: V prípade mimoriadnych okolností alebo výlučne z pracovných dôvodov môže nájomca predčasne vypovedať túto nájomnú zmluvu s trojmesačnou výpovednou lehotou formou doporučenej zásielky. Okrem toho uhradí relokačnú náhradu škody vo výške troch nájomných ak bola zmluva predčasne vypovedaná v priebehu prvého roka, vo výške dvoch nájomných ak bola zmluva predčasne vypovedaná

... priebehu druhého roka a vo výške jedného mesiaca ak bola zmluva predčasne vypovedaná v priebehu tretieho roka.

V tomto prípade bude o stave priestorov pri ich opúšťaní vypracovaný zmluvou určeným odborní stranami posudok pričom prislúšné náklady znáša nájomca.

Naviac a ibaže by jedna alebo druhá strana neoznámila výpoveď nájmu formou doporučenej zásielky v lehote troch mesiacov pred vypršaním dohodnutej krátkej lehoty, sa táto zmluva o nájme považuje za uzatvorenú na obdobie dvoch rokov rátajúc odo dňa platnosti tejto zmluvy.

Článok 4. Nájomné

Prenájom je dohodnutý a odsúhlasený za mesačné nájomné vo výške

A. Byt 1050,00 € + 25,00 € (preddavky na náklady)

B. Garážový box 100,00 €

splatené mesačne vopred formou trvalého príkazu v banke na účet.

Nazov: I.B.N. libert

Účet č. 290-00381152-52

Strana 1

Parafa

nečitateľný podpis

1

okrem prípadu nových inštrukcií zo strany prenajímateľa, s komunikáciou „loyer touberg 119“

Článok 5. Preddavky na náklady

Spoločné náklady obytného domu, v ktorom sa prenajatá nehnuteľnosť nachádza, znáša nájomca pomerným dielom, tieto náklady zahŕňajú spotrebu vody, plynu, elektriny, kúrenia, mzdy a náklady prípadných domovníkov, odmenu pre právneho zástupcu (alebo prípadne správcu ak nie je prítomný právny zástupca) ako aj výdavky spojené s údržbou a opravami, vrátane tých, ktoré sa týkajú vyťahov a technického vybavenia.

Pomerná časť spoločných nákladov, ktoré znáša nájomca sa vypočítava na základe výpisov zaslaných prenajímateľom, jeho zástupcom alebo právnym zástupcom minimálne jeden krát za rok.

Za účelom odhadu, anticipácie a splacania zaplatí nájomca spolu s nájomným aj preddavok vo výške 25,00 €, ktorý slúži na pokrytie výdavkov, ibaže by sa strany dohodli na paušalnej platbe splatnej v rovnakom čase ako nájomné.

Po obdržaní vyššie spomenutého výpisu, vypláti ilud' nájomca alebo prenajímateľ druhej strane rozdiel medzi uhradeným preddavkom a skutočnými nákladmi. Výška preddavku bude každý rok prehodnotena podľa skutočných nákladov počas predchádzajúceho účtovného obdobia a tiež podľa vývoja cien určitých nehnuteľností a služieb alebo predpokladaného vývoja spoločnej spotreby.

Náklady súvisiace s predplatenými službami a príslušnými zmluvami uzatvorenými individuálne a na súkromné účely, ako napríklad káblová televízia, telefón, elektrina alebo prenájom meračov znáša výlučne nájomca.

	Č. merača	Index
Studená voda		
Elektrina		

Článok 6. Stanovenie indexu

V súlade s článkom 1728bis občianskeho zákonníka, bude nájomné prispôbené, po písomnej žiadosti prenajímateľa, jedenkrát za rok a to k dátumu výročia vstupu tejto zmluvy o nájme do platnosti.

Táto úprava bude vykonaná podľa nasledovného vzorca:

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

Základné nájomné je nájomné špecifikované v článku 4.

Základný index je index z mesiaca, ktorý predchádzal mesiac, v ktorom bola uzatvorená zmluva o nájme, teda máj 2010.

Nový index je index mesiac, ktorý predchádzal mesiac výročia vstupu tejto zmluvy o nájme do platnosti.

Článok 7. Záruka

Pred odovzdaním kľúčov zloží nájomca v prospech prenajímateľa nájomnú záruku, ktorá bude uvoľnená pri opúštaní prenajatých priestorov za podmienky, že bude skonštatované úplné splnenie povinností zo strany nájomcu, vrátane úplnej úhrady nájomného a nákladov pričom prípadné dlžné sumy by boli stiahnuté z tejto záruky.

Nájomca nebude môcť bez vyslovného a písomného súhlasu prenajímateľa použiť túto záruku na úhradu nájomného alebo nákladov.

Záruka predstavuje sumu dvoch mesačných nájomných, čo k dnešnému dňu číni 2100,00 €

Bude môcť byť každý tretí rok prispôbená v závislosti od navýšenia nájomného a to tak, aby vždy zodpovedala výške dvoch nájomných.

Záruka bude zložená v jednej z nasledovných foriem:

Peňažná záruka

Záruka je vložená na individuálny a blokový účet otvorený na meno nájomcu v jeho banke pričom suma je úročená. Táto suma bude uvoľnená po predložení písomnej dohody oboch strán alebo fotokópie súdneho rozhodnutia

Obidve strany sa dohodli, že v prípade zistenia nedoplatkov na nájomnom alebo nákladoch, v prípade škôd zistených v prenajatých priestoroch alebo v prípade zistenia iných podlžností nájomcu voči prenajímateľovi na konci nájmu bude celá alebo časť peňažnej záruky garantovanej bankou použitá na úhradu týchto súm prenajímateľovi a to na základe jeho písomnej žiadosti, na jeho zodpovednosť a bez ohľadu na prípadné námietky zo strany nájomcu. Táto peňažná záruka zostane v rukách prenajímateľa až do momentu vystavenia konečného vyúčtovania, s ktorým budú obe strany súhlasiť alebo do momentu pravoplatnosti prípadného súdneho rozhodnutia.

Nájomca je povinný poskytnúť záruku ako prejav rešpektu voči svojim povinnostiam.

V prípade zmeny prenajímateľa budú práva a povinnosti súčasného prenajímateľa prenesené na nového prenajímateľa.

Záruka bude prevedená na základe jednoduchého oznámenia identifikačných údajov nového prenajímateľa osobe, v ktorej držbe sa záruka nachádza alebo ktorá záruku dlží. Okrem prípadu dohody oboch strán neoslobodzuje vrátenie záruky nájomcu od úhrady prípadných dlžných nákladov, s výnimkou tých, ktoré boli uhradené na konci zmluvy o nájme. Záruka nebude môcť byť medzičasom použitá na úhradu jedného alebo viacerých nájomných alebo platieb za náklady. Výška záruky bude aktualizovaná raz za tri roky podľa vývoja nájomného a/alebo nákladov (výlučne nájomné za prenajatý priestor pridelený k stálemu bydlisku prenajímateľa).

Článok 8. Stav priestorov

Nehnutelnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy je prenajatá v stave, v akom sa nachádza u nájomca sa s uvedeným stavom riadne oboznámil. Nájomca prehlasuje, že prenajímané priestory navštívil, podrobne ich preskúmal a súhlasí so stavom priestorov. Nájomca uznáva, že stav nehnuteľnosti vyhovuje základným bezpečnostným, zdravotným a obytným nárokom. Po vypršaní nájmu bude nájomca povinný zanechať prenajaté priestory v stave, v akom ich prebral berúc v úvahu opotrebenie alebo chátranie spôsobené bežným používaním.

Na základe spoločnej dohody strany určujú:

Medzi stranami – v pozícii - jediného znalca – znalcov - pre túto úlohu
a súvisiace náklady znášajú spoločne ako aj náklady za prípadný súpis zariadenia bytu.

Obe strany sa zaväzujú byť prítomné alebo riadne zastúpené pri expertíze, aby mohla táto byť považovaná oboma stranami za neodvolateľne kontradiktórnu.

Okrem prípadu, kedy sa strany dohodli na opaku, bude na konci nájmu, po úplnom vypratani priestorov, vypracovaný protokol o stave priestorov za účelom vyčistenia prípadných škôd, ktoré bude znášať nájomca, najneskôr však v posledný deň nájmu. Strany si budú musieť na základe spoločnej dohody určiť znalca/znalcov najneskôr mesiac pred vypršaním zmluvy o nájme, v prípade absencie spoločnej dohody bude zmierovaciemu sudcovi adresovaná jednou zo stran žiadosť vo veci určenia znalca.

Ako pri preberaní, tak aj pri opúšťaní priestorov bude pre obe strany zaväzne rozhodnutie znalca, ktorého si vyberú strany alebo ho určí zmierovací sudca.

Článok 9. Súkromné odbery

Súkromné predplatenie elektriny, telefónu, rádia, televízie, kuriva alebo iných položiek znáša nájomca, vrátane všetkých nákladov týkajúcich sa prenájmu meračov, spotrebných nákladov atď...Nájomca predloží každý rok doklad o úhrade svojich odberov

Článok 10. Údržba a opravy

Nájomca zabezpečí údržbu a opateru prenajatých priestorov a všetkého čím sú priestory vybavené. A najmä, bez toho, aby bol výpočet limitatívny, zabezpečí nájomca minimálne raz do roka na vlastné náklady špecialistu, ktorý vykoná údržbu výhrevných prístrojov a prístrojov na ohrievanie vody a odvápní ohrievač vody. Taktiež vymetie komíny. Vonku aj vo vnútri necha vymeniť prasknuté alebo rozbité okná a sklá bez ohľadu na príčinu poškodenia, vrátane prípadov vyššej moci.

Nájomca bude udržiavať v dobrom stave okienice ako aj všetky prístroje a rozvody vody, plynu, elektriny a centrálného kúrenia, tiež sanitárne zariadenia, odpadové potrubia, zvončeky, telefón, domáci telefón, videotelefón atď...

Nájomca bude chrániť rozvody a zariadenia pred účinkami a poškodeniami vyplývajúcimi z mrazu a tiež bude dbať, aby potrubia a odtokové kanály neboli upchaté.

Ak sú prenajaté priestory vybavené domácimi elektrospotrebičmi, nájomca bude znášať náklady spojené s ich opravou a údržbou.

Nájomca bude udržiavať byt v čistote a v prípade potreby poumýva natery.

Nájomca bude udržiavať v dobrom stave zábradu.

Ak by si nájomca neplnil svoje vyššie popísané povinnosti súvisiace s údržbou, prenajímateľ bude môcť vykonať nevyhnutné práce na náklady nájomcu, ktorý bude jediný zodpovedný za prípadné nehody vyplývajúce zo zlej údržby alebo zlého používania uvedeného materiálu.

Článok 11. Krádež - vandalizmus

Opravy škôd vzniknutých krádežou, pokusom krádeže alebo vandalizmom znáša nájomca. Ak sa jedná o opravy v spoločných priestoroch, bude ich znášať pomerným dielom prenajatej nehnuteľnosti vo vzťahu k spoločným priestorom.

Článok 12. Odvolanie

Nájomca bude môcť voči prenajímateľovi podávať opravné prostriedky len v prípade, ak bol posledne menovaný oboznámený s opravami, ktoré mu pripadajú a v rozumnej dobe nevykonal opatrenia súvisiace s nápravou. To isté platí aj v prípade zodpovednosti vyplývajúcej z článkov 1386 a 1721 občianskeho zákonníka.

Strana 3

Parafa

nečitateľný podpis

3

Nájomca bezodkladne oznámi prenajímateľovi škody spôsobené na strešnej krytine alebo akékoľvek ine opravy, ktoré zo zákona alebo v zmysle zmluvy o najme znáša majiteľ.

Nájomca bude musieť sirmiť tieto práce aj keby trvali viac ako štyridsať dní a prehlasuje, že sa vzdáva nároku na akékoľvek odškodnenie za škodlivé prostredie v prenajatých priestoroch. V žiadnom prípade nebude môcť nájomca vykonať alebo nechať vykonať z vlastnej iniciatívy práce alebo opravy pripadajúce prenajímateľovi a ktoré nemajú absolútne neodkladný charakter.

Článok 13. Zmeny v prenajatej nehnuteľnosti

Akékoľvek práce, skrášlenia, vylepšenia a premeny prenajatých priestorov môžu byť vykonané len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Okrem prípadu predchádzajúcej písomnej dohody s opačným znením, zostávajú výsledky týchto premien vlastníctvom prenajímateľa bez nároku na odškodné pre nájomcu pričom prenajímateľ si ponecháva možnosť vyžadovať od nájomcu uvedenie prenajatých priestorov do pôvodného stavu. Nájomca bude môcť umiestniť vonkajšiu antenu len s písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok 14. Dane

S výnimkou zričovania týkajúceho sa nehnuteľnosti, bude znášať nájomca všetky dane a akékoľvek poplatky, ktoré sa vzťahujú alebo sa budú vzťahovať na prenajaté priestory a to proporčne podľa dĺžky jeho pobytu v týchto priestoroch.

Článok 15. Poistenie

Počas celej dĺžky nájmu musí mať nájomca uzatvorené poistenie proti škodám spôsobeným inými, ktoré zahŕňa poistenie pre prípady požiaru, škôd spôsobených vodou a rozbitia okien pričom je dohodnuté, že v poisťovnej zmluve nie je zahrnuté pravidlo proporcionality. Poistenie musí byť uzatvorené v poisťovni so sídlom na území Belgicka. Nájomca sa bude musieť

preukazať poistnou zmluvou a každý rok musí predložiť doklad o zaplatení poistného. Poistnú zmluvu bude môcť vypovedať len ak o tom informuje prenajímateľa.

Článok 16. Zvieratá

Nájomca bude môcť vlastniť zvieratá len s písomným súhlasom prenajímateľa a za podmienky, že tieto nie sú, priamo alebo nepriamo škodlivé. V prípade zanedbania týchto povinností, bude môcť byť uvedený súhlas zrušený.

Článok 17. Vyvlastnenie

V prípade vyvlastnenia o tom prenajímateľ informuje nájomcu, ktoré nebude môcť požadovať od prenajímateľa žiadnu náhradu škody. Nájomca bude môcť uplatniť svoje nároky len voči subjektu, ktorý nehnuteľnosť vyvlastní a tiež nebude môcť požadovať žiadne náhrady škody, ktoré by znížili náhrady škody poskytnuté prenajímateľovi.

Článok 18. Verejné dražby

Nájomcovi sa zakazuje vykonávať v prenajatých priestoroch verejné dražby nábytku, tovaru atď. bez ohľadu na dôvod.

Článok 19. Vývesky – Návštevy

Počas trvania výpovednej lehoty ako aj v prípade ponúknutia hytu na predaj bude musieť nájomca strpieť, až do chvíle opustenia priestorov, plagáty vyvesené na najviditeľnejších miestach a prípadných záujemcov o kúpu, ktorí si budú môcť byť slobodne a detailne prezrieť počas troch dní v týždni a dvoch po sebe nasledujúcich hodín za deň pričom termín prehliadok bude určené na základe spoločnej dohody. Počas celej dĺžky nájmu bude môcť prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba navštíviť prenajaté priestory minimálne jedenkrát za mesiac a to formou stretnutia.

Článok 20. Stanovy a vnútorný domový poriadok

Nájomca sa zaväzuje dodržiavať domové stanovy ako aj všetky zmeny, ktoré by boli do nich zakomponované, taktiež sa zaväzuje dodržiavať vnútorný domový poriadok a zneny, ktoré by boli do neho zakomponované a tiež rozhodnutia prijaté valným zhromaždením spoluvlastníkov, rovnako zmeny a rozhodnutia prijaté po podpise nájomnej zmluvy, ktoré mu boli oznámené právnym zástupcom.

Nájomca sa oboznámi s týmito dokumentmi u právneho zástupcu alebo prenajímateľa.

Nájomca sa zaväzuje neodkladať žiadne predmety v spoločných priestoroch a tiež neprodukovať nadmerný hluk, ktorý by ručil ostatných nájomníkov.

Článok 21. Postúpenie alebo ďalší prenájom

Nájomca bude môcť postúpiť práva viažuce sa k prenajatej nehnuteľnosti len na základe predchádzajúcej písomnej dohody s prenajímateľom. Celkový prenájom ďalšej osobe je výslovne zakazaný.

Čiastočný ďalší prenájom podlieha predchádzajúcemu písomnému súhlasu prenajímateľa a za podmienky, že zvyšok prenájatej nehnuteľnosti zostáva pridelený k stálemu bydlisku nájomcu.

Článok 22. Omeškanie v platiach a poplatky za upomienky

Prenajímateľ prehlasuje, že finančná solventnosť nájomcu a včasné platenie mesačného nájomného sú základnou podmienkou uzatvorenia tejto zmluvy o nájme. Nájomca uznáva prvoradosť týchto podmienok a výslovne prehlasuje, že jeho finančná situácia mu umožňuje plniť tieto záväzky a tiež, že v prípade potreby prijme akékoľvek nevyhnutné opatrenia, ktoré by zabezpečili plnenie uvedených záväzkov počas celej doby nájmu. Akákoľvek suma dlžná nájomníkom, ktorá by nebola uhradená v lehote 10. dni po jej splatnosti poskytuje prenajímateľovi nárok na účtovanie jednopercentného mesačného úroku odo dňa splatnosti, úroky z ktoréhokoľvek už začatého mesiaca sa rátajú ako úroky na celý mesiac.

Okrem vyššie spomenutých úrokov bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi paušálnu náhradu škody spojenú s administratívnymi výdavkami spojenými s omeškaním: 5 € za jednoduchú upomienku (poštou alebo telefonicky), 15 € za upomienku formou doporučenej zásielky a 40 € v prípade upomienky vydanéj sudným zriadencom. Okrem toho bude dlžná suma navýšená paušálne o 10% s minimálnou sumou 50 € z titulu trestného ustanovenia, čo v žiadnom prípade nepredstavuje duplicitu s náhradou škody podľa článku 24. To isté platí pre prenajímateľa ak by v lehote 30. dni od vyhotovenia zúčtovania schváleného nájomcom nevyplatil posledne menovanému pozitívny zostatok.

V prípade ak by jedna zo strán na konci nájmu neprávom bránila uvoľneniu celej alebo časti najomnej záruky, táto by bola úročená jedným percentom mesačne zo zadrživanej sumy, po zaslani výzvy, ktorá by zostala bez odozvy počas ôsmych dní, úroky z ktoréhokoľvek už začatého mesiaca by sa rátali ako úroky na celý mesiac.

Článok 23. Neoprávnené vypovedanie zmluvy o nájme zo strany nájomcu

V prípade neoprávneného vypovedania tejto zmluvy zo strany nájomcu bude tento znášať všetky výdavky a náklady súvisiace s týmto vypovedaním, bude musieť zaplatiť náhradu škody vyplývajúcu z prerušenia vo výške troch najomných a tiež náklady spojené s vrátením priestorov do pôvodného stavu, taktiež bude v plnej výške znášať náklady na znaleca/znalecov, ktorý/ktorí bude/budú vypracovávať protokol pri opúšťaní priestorov. Bude musieť uhradiť úslé nájomné a odmeny v medziach podnikateľského používania, realitnému agentovi, ktorý bude prípadne poverený nájdením nového nájomcu, pokiaľ bola príslušná zmluva zaregistrovaná v lehote ôsmych dní od konca platnosti tejto zmluvy a pokiaľ bol nový nájomník nájdený v lehote troch mesiacov od registrácie.

Náhrada škody vyplývajúca z prerušenia najomnej zmluvy by predstavovala šesťmesačne nájomné ak by sa preukázalo, že nájomcu opustil prenajaté priestory bez akéhokoľvek upovedomenia

Článok 24. Solidárnosť

Zavazky vyplývajúce z tejto zmluvy sú nedeliteľné a solidárne voči nájomcom, ich dedičom alebo nimi povereným oprávneným osobám a to z akéhokoľvek titulu.

Článok 25. Zvolenie bydliska

Pre všetky záväzky plynúce z tejto zmluvy o nájme si týmto nájomca volí bydlisko v prenajatom byte, tak pre celú dĺžku nájmu ako aj pre jej pokračovanie okrem prípadu, že po odchode, oznámil prenajímateľovi nového bydliska, ktoré však musí byť na území Belgicka

Článok 26. Registrácia

Príloha 1. – Kráľovský výnos z 8. júla 1997 určujúci minimálne podmienky, ktoré musí nehnuteľnosť dana do prenájmu z titulu hlavného bydliska spĺňať, aby vyhovovala základným bezpečnostným, zdravotným a obytným požiadavkám.

Článok 1 – Pre aplikovanie tohto nariadenia rozumieme pod pojmom: Byt, nehnuteľnosť alebo časť postaveného obytného domu, ktorá je prenájatá a pridelená k stálemu bydlisku prenajímateľa. Obytná miestnosť: časť bytu určená k využitiu ako kuchyňa, obytná miestnosť alebo spálňa.

Článok 2 – Nasledovné priestory nemôžu byť považované za obytnú miestnosť: predsieni a vstupné haly, chodby, záchody, kúpeľne, umývárne, komory, pivnice, sýpky a prístavby neupravené na bývanie, garáže a priestory na remeselnú činnosť. Rozloha a objem priestorov musia byť dostatočne veľké, aby v nich bolo možné variť, bývať, spať. Každý byt musí obsahovať minimálne jednu izbu na spanie a bývanie. Táto izba musí byť samostatná. Ak obytný dom obsahuje viacero bytov, v jednej alebo viacerých spoločných častiach domu môžu byť vykonávané aj iné činnosti ako bývanie a spanie.

Článok 3 – Nehnuteľnosť a hlavne základy, stropy a konštrukcie nesmú vykazovať vnútorné alebo vonkajšie nedostatky týkajúce sa statiky alebo štruktúry ak aj iné chyby ako pukliny, trhliny, skonštatovanú chabosť alebo prítomnosť húb alebo parazitov, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie.

Článok 4 – Byt nemôže vykazovať zatekanie vodou cez strechu, odkvapy a zvodny, múry alebo vonkajšie drevené obklady a stúpajúce vlhnutie múrov a stropných konštrukcií, ktoré by mohli ohroziť bezpečnosť a zdravie, je takisto neprípustné.

Článok 5 – Minimálne polovica obytných miestností slúžiacich ako obývačky alebo spálne musí mať prístup denného svetla. Tento zdroj prístupu denného svetla musí predstavovať najmenej jednu dvanástinu plochy stropu tejto miestnosti. Za týmto účelom sa neberie v úvahu polovica plochy vonkajšieho okna umiestneného pod úrovňou zeme pre obytné izby nachádzajúce sa pod touto úrovňou.

Obytné miestnosti ako aj sanitárne miestnosti ako kúpeľňa, spreha alebo záchody, ktoré nedisponujú otvárateľným oknom, musia byť vybavené najmenej jedným otvorom, mrežou alebo priezorom. Rozloha voľnej časti tohto vstupu na vzduch musí byť v otvorenej polohe väčšia ako 0,1 % rozlohy stropu. Akékoľvek zariadenie na ohrev vody alebo akýkoľvek vykurovací systém produkujúci spaľený plyn musí byť vybavené evakuačným systémom vo vyhovujúcom stave s prístupom k čerstvému vzduchu.

Článok 6 – Byt musí minimálne obsahovať:

- 1, samostatný vodovod s pitnou vodou prístupný neustále, ak obytný dom obsahuje viacero bytov, ktorých jedna alebo viacero častí plnia inú funkciu ako bývanie a spánok, jeden prístup k pitnej vode v rámci spoločných priestorov hrale postačujúci.
- 2, jeden drez, vybavený sifónom pripojeným k funkčnému odtokovému systému
- 3, samostatný záchod nachádzajúci sa vo vnútri obytného domu alebo v jeho tesnej blízkosti pričom musí byť použiteľný počas celého roka. Avšak, záchody môžu byť aj spoločné pre viacero bytov nachádzajúcich sa v rovnakom obytnom dome a len za splnenia nasledovných podmienok:
 - a, tieto byty sa nachádzajú na jednej alebo dvoch susediacich úrovniach nehnuteľností
 - b, ich počet nepresahuje číslo päť
 - c, záchody sú prístupné zo spoločných priestorov

4. elektrickú inštaláciu schválenú certifikovanou organizáciou, ak sa takéto schválenie vyžaduje v zmysle platnej legislatívy alebo ktorá nepredstavuje žiadne riziko pri riadnom používaní. Každá obytná miestnosť musí byť elektricky osvetlená alebo musí byť vybavená aspoň jednou elektrickou zásuvkou.
5. dostatočný výhrevným zariadením, ktoré nepredstavuje žiadne riziko pri riadnom používaní alebo prinajmenšom možnosťou umiestnenia a pripojenia takehoto zariadenia.
6. stálu prítomnosť poisťiek týkajúcich sa elektrických inštalácií v byte
Ak je byt vybavený plynovými zariadeniami, tieto musia byť schválené certifikovanou organizáciou, ak sa takéto schválenie vyžaduje v zmysle platnej legislatívy alebo ktorá nepredstavuje žiadne riziko pri riadnom používaní.

Článok 7 - Samostatné obytné miestnosti musia byť stále voľne prístupné, buď priamo z ulice alebo nepriamo cez spoločný vchod do viacerých bytov alebo cez miestnosť využívanú nájomníkom bytu k podnikateľskej činnosti. Musia byť vybavené uzamykacím systémom, vďaka ktorému k nim majú prístup len ich nájomníci.

Schody vedúce k obytným miestnostiam musia byť fixné a ľahko prístupné. Nemôžu predstavovať žiadne nebezpečenstvo v prípade bežného používania.

Obytné miestnosti, schody vedúce k obytným miestnostiam a východy musia byť umiestnené tak, aby umožňovali bezpečnú a rýchlu evakuáciu osôb.

Vonkajšie dvere a okná na poschodiach, ktorých prah alebo rám sa nachádza vo výške minimálne 50 cm od stropu musia byť vybavené pevným zábradlím.

Príloha 2 – Príloha ku kráľovskému výnosu zo 4. mája 2007, ktorou sa vykonáva článok 11 bis, kniha III, titul VIII, kapitola II, sekcia II občianskeho zákonníka – zmluvy o nájme týkajúce sa nehnuteľností v bruselskom regióne.

Regionálna bruselská legislatíva týkajúca sa zmlúv o nájme

8

nečitateľný podpis

Podľa bruselského zákona o ubytovaní, musia byty nachádzajúce sa v bruselskom regióne spĺňať nasledovné požiadavky:

1, požiadavky týkajúce sa základnej bezpečnosti, ktoré zahŕňajú minimálne normy kladené na statiku budovy, elektrinu, plyn, kúrenie a kanalizáciu.

2, požiadavky týkajúce sa základných hygienických opatrení, ktoré zahŕňajú minimálne normy kladené na vlhkosť, toxicitu materiálov, parazitov, osvetlenie, vetranie ako aj na vnútorné usporiadanie bytu čo sa jeho minimálnej vnútornej rozlohy, výšky stropov v miestnostiach a prístupu k bytu týka.

3, požiadavky na základné vybavenie, ktoré zahŕňajú minimálne normy týkajúce sa studenej a teplej vody, sanitárnych zariadení, elektrickej inštalácie, kúrenia ako aj predprípravy umožňujúcej inštaláciu zariadení na varenie jedla.

V prípade potreby podrobnejšieho vysvetlenia a detailov týkajúcich sa týchto ustanovení sa môžete obrátiť na bruselské regionálne úrady.

Federálna legislatíva k zmluvám o nájme

Táto kapitola vysvetľuje určitý počet hlavných aspektov federálnej legislatívy k zmluvám o nájme. Podrobnejšie vysvetlenia týkajúceho sa týchto ustanovení nájdete v brožúre „Zákon o nájomnom“ vydanéj Štátnou federálnou službou spravodlivosti, ktorá je dostupná aj na internete.

1. Predbežná poznámka: rozdiel medzi imperatívnym pravidlom a výpomocným pravidlom
imperatívne pravidlo je pravidlo ktoré nemôže byť zmluvou porušené a to aj napriek súhlasu prenajímateľa a nájomcu. Ustanovenia zákona o nájomnom sú v princípe imperatívne okrem prípadu, ak je v nich uvedený opak.

Výpomocné pravidlo je teda pravidlo, ktoré môže byť zmluvou porušené.

2. Povinná písomná zmluva o nájme

Zmluva o nájme týkajúca sa bytu prideleného k stálemu bydlisku prenajímateľa musí byť vždy vyhotovená v písomnej podobe a musí obsahovať osobné údaje oboch strán, dátum začiatku zmluvy, popis všetkých priestorov a častí obytného domu, ktoré sú predmetom nájmu ako aj výšku nájomného. Zmluva musí byť podpísaná oboma stranami a musí byť vyhotovená v počte exemplárov rovnajúcej sa počtu strán s rozdielnym záujmom (a jeden exemplár navyše pre registračný úrad (viď bod 3)). Okrem toho musí každý originál obsahovať zmienku o počte originálov.

3. Registrácia zmluvy o nájme

Registrácia písomnej zmluvy o nájme je povinná formalita pripadajúca prenajímateľovi. Súčasťou tejto formality je zaslanie zmluvy ako aj popisu priestorov v troch vyhotoveniach (ak sú iba dve strany) registračnému úradu mieste príslušnému podľa polohy prenájatej nehnuteľnosti. Adresy všetkých registračných úradov figurujú v telefonickéj ročenke v rubrike „Federálna štátna služba pre financie – Registrácia“.

Registrácia nájomných zmlúv, zmlúv o ďalšom prenájme alebo zmlúv o postúpení nájmu obytných domov alebo častí obytných domov, ktoré sú výlučne pridelené k stálemu bydlisku rodine alebo jednej osobe, je bezplatná a musí byť vykonaná v lehote dvoch mesiacov od uzatvorenia zmluvy. Ak nebola zmluva o nájme zaregistrovaná v uvedenej lehote,

prenajímateľ môže byť pokutovaný. Navyše ak sa jedná o zmluvu o nájme v trvaní deviatich rokov, pravidlá, podľa ktorých môže nájomca túto zmluvu vypovedať bez ohľadu na výpovednú lehotu a bez povinnosti úhrady náhrady škody, je aplikovateľná od 1. júla 2007

4. Dĺžka trvania a vypovedanie zmluvy o nájme

a. všeobecná poznámka týkajúca sa začiatku plynutia výpovednej lehoty

Vo všetkých prípadoch kedy môže byť výpoveď podaná kedykoľvek, začína výpovedná lehota plynúť prvým dňom v mesiaci, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola výpoveď daná.

Zmluva o nájme v trvaní 9 rokov

i. Všeobecné informácie

Každá zmluva o nájme trvá vo všeobecnosti deväť rokov. Bude to samozrejme najmä ak:

- sa jedná o ústnu zmluvu o nájme
- písomnú zmluvu o nájme bez uvedenia jej dĺžky
- písomná zmluva o nájme v trvaní od 6 do 9 rokov

Po uplynutí lehoty 9. rokov môže nájomca aj prenajímateľ zmluvu vypovedať bez udania dôvodu a bez povinnosti uhradiť náhradu škody, za podmienky oznámenia výpovede minimálne šesť mesiacov pred koncom.

Ak po uplynutí lehoty deviatich rokov žiadna zo strán nerozviaže zmluvu o nájme, táto sa predlžuje zakaždým na obdobie troch rokov a to za rovnakých podmienok. Každá zo strán má teda možnosť každé tri roky vypovedať predĺženú zmluvu o nájme bez udania dôvodu a bez povinnosti úhrady náhrady škody.

ii. Možnosti vypovedania zmluvy o nájme v priebehu 9. rokov

1. Vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa

V priebehu 9. rokov má prenajímateľ tri možnosti zrušenia nájomnej zmluvy a to za určitých podmienok. Tieto pravidlá nie sú imperatívne a to tak, aby zmluva o nájme mohla vylúčiť alebo obmedziť právo prenajímateľa na vypovedanie zmluvy v uvedených troch prípadoch.

1. Prenajímateľ môže kedykoľvek vypovedať zmluvu o nájme, aby mohol danú nehnuteľnosť obývať osobne, na základe výpovede doručenej šesť mesiacov vopred. Aby bola výpoveď platná, musí obsahovať dôvod a osobné údaje osoby, ktorá bude danú nehnuteľnosť osobne a reálne obývať.

Osoba, ktorá bude obývať nehnuteľnosť môže byť osoba samotného prenajímateľa ako aj osoba jeho manžela alebo manželky, jeho detí, vnúchat alebo adoptívnych detí a detí jeho manžela alebo manželky, jeho predkovia (otec, matka, starí rodičia) a predkovia jeho manžela alebo manželky, ich bratia, sestry, strýkovia, tety, synovci a netere.

2. Vždy po uplynutí obdobia troch rokov môže prenajímateľ oznámiť vypovedanie zmluvy o nájme s výpovednou lehotou v trvaní šesť mesiacov a to za účelom realizácie určitých prác. Výpoveď musí obsahovať presný dôvod a tiež vyhovovať určitým konkrétnym podmienkam (viď brožúra „Zákon o nájmom“) vydaná Štátnou federálnou službou spravodlivosti, ktorá je dostupná aj na internete.

3. Po uplynutí prvej alebo druhej trojročnice môže prenajímateľ bez udania dôvodu ukončiť nájom prostredníctvom výpovede s výpovednou lehotou v trvaní 6 mesiacov ale nájomcovi musí vyplatiť náhradu škody vo výške 9 alebo 6 nájomných (podľa toho či bola výpoveď doručená na konci prvej alebo druhej trojročnice).

1. Vypovedanie zmluvy zo strany nájomcu

Nájomca môže kedykoľvek, za podmienky jej oznámenia prenajímateľovi tri mesiace vopred, vypovedať zmluvu o nájme. Nikdy nie je povinný vypovedanie zdôvodňovať. Počas prvých troch rokov trvania nájomnej zmluvy je však nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi náhradu škody vo výške 3, 2 alebo jedného nájomného podľa toho či odchádza v priebehu prvej, druhej alebo tretej trojročnice.

Takisto je v tomto kontexte vhodné upozorniť na možnosť vypovedať zmluvu v prípade ak nebola táto zaregistrovaná (viď bod 3).

nečitateľný podpis

Ak prenajímateľ predčasne vypovie zmluvu o nájme s výpovednou lehotou v trvaní šesť mesiacov z dôvodu, že chce v prenajatých priestoroch osobne bývať alebo v nich chce vykonať určité práce alebo rovnako aj bez udania dôvodu (viď bod 4 b,ii., 1), nájomca môže mať výpovednú lehotu kratšiu o jeden mesiac aj keď bola výpoveď daná v priebehu prvých troch rokov zmluvy.

c. Krátkodobá zmluva o nájme

V zákone o nájmom je uvedené, že strany môžu uzatvoriť zmluvu o nájme alebo dve rôzne po sebe idúce zmluvy o nájme na obdobie kratšie ako tri roky.

Ak výpoveď nebude oznámená tri mesiace pred vypršaním zmluvy alebo ak nájomca býva v prenajatých priestoroch aj po vypršaní dohodnutej doby pričom prenajímateľ voči tomu nenanietne, pôvodná nájomná zmluva sa predlžuje za rovnakých podmienok ale považuje sa za uzatvorenú na obdobie deviatich mesiacov rátajúc odo dňa začiatku zmluvy.

d. Dlhodobý prenájom

Je možné uzatvoriť zmluvu o nájme aj na dobu dlhšiu ako deväť rokov. Takáto nájomná zmluva sa riadi rovnakými ustanoveniami, ktorými sa riadi aj deväťročná zmluva o nájme (viď bod 4, b.).

e. Doživotná zmluva o nájme

Takisto je možné uzatvoriť doživotnú zmluvu o nájme pre konkrétneho nájomníka a le tato musí mať písomnú podobu.

Prenajímateľ nemôže predčasne vypovedať takúto zmluvu o nájme okrem prípadu existencie opačných ustanovení v tejto zmluve. Avšak nájomca môže takúto zmluvu vypovedať kedykoľvek, s trojmesačnou výpovednou lehotou.

5. Prehodnotenie nájomného

Zmluva o nájmom umožňuje za určitých podmienok prehodnotiť nájomného bez ohľadu či sa jedná o jeho zvýšenie alebo zníženie. Toto prehodnotenie sa môže však vykonať len vždy na konci každej trojročnice. Môže o neho požiadať prenajímateľ a rovnako aj druhá strana ale len počas presne vymedzeného obdobia, medzi 9. a 6 mesiacom pred uplynutím trojročnice. Po takejto žiadosti prechádzajú v úvahu dve možnosti:

Indexácia nájomného je vždy prípustná pri písomných zmluvách o nájme, okrem prípadov, kedy zmluva takúto možnosť vylučuje.

Indexácia nie je automatická: prenajímateľ o ňu musí nájomcu písomne požiadať. Táto žiadosť nemá retroaktívny účinok s výnimkou troch mesiacov predchádzajúcej žiadosti. Výpočet indexácie sa vykonáva pomocou vzorca presne definovaného zákonom. Tento spôsob výpočtu je presne popísaný v brožúre „Zákon o nájmom“ vydanéj štátnou federálnou službou spravodlivosti, ktorá je dostupná aj na internete. Indexy je možné získať od federálnej štátnej služby Economic a takisto sú k dispozícii na internete.

7. Náklady a výdavky

Ve všeobecnosti zákon o nájmom nespresňuje či má určité náklady znášať prenajímateľ alebo nájomca. Prenajímateľ je povinný hradiť jedine vyúčtovanie za nehnuteľnosť. Ostatné náklady musia byť vždy oddelené od nájomného a musia byť uvedené v oddelenom vyúčtovaní.

Ak sú náklady a výdavky stanovené paušálne (napr. fixná suma 75 € na mesiac), strany ich nemôžu jednostranne prispôbiť berúc v úvahu, že skutočné náklady môžu byť vyššie alebo nižšie ako táto paušálna suma. Avšak nájomca aj prenajímateľ môžu kedykoľvek požiadať zmierovacieho sudcu o prehodnotenie tejto paušálnej sumy za náklady a výdavky alebo o konverziu tejto paušálnej sumy na skutočné náklady a výdavky.

Ak náklady a výdavky nie sú stanovené paušálne, zákon hovorí, že musia zodpovedať skutočným nákladom a výdavkom. Nájomca má právo od nájomcu požadovať preukazné faktúry, ktoré sú mu zasielané.

8. Ustanovenia týkajúce sa nájomných opráv

Prenajímateľ je povinný udržiavať prenajaté priestory v takom stave, aby slúžili účelu, za akým boli prenajaté. Mierochodom v zákone, resp. v jednom imperatívnom ustanovení je uvedené, že všetky opravy, s výnimkou nájomných opráv, znáša prenajímateľ.

Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o prípadných škodách spôsobených v prenajatých priestoroch a tiež o opravách, ktoré treba vykonať. Nájomca znáša nájomné opravy. Pod „nájomnými opravami“ rozumieme opravy vyplývajúce z užívania priestorov ako aj opravy citované v článku 1754 občianskeho zákonníka. Zákon prísne obmedzuje povinnosti nájomcu: žiadna z opráv, ktorú by mal znášať nájomca mu neprípadá ak bola škoda spôsobená schvárenosťou alebo vyššou mocou.

9. Prevod prenajatej nehnuteľnosti

Ak je prenajatá nehnuteľnosť sčudzená, ochrana nájomcu nie je vždy rovnaká. Toto veľmi záleží od toho či zmluva o nájme bola a nebola uzatvorená v pevne stanovený deň pred sčudzením.

Úradne overená zmluva o nájme, t.j. zmluva vyhotovená notárom má vždy pevne stanovený dátum. Nájomná zmluva vyhotovená na základe čestných prehlásení (teda nie úradne overená) má pevne stanovený dátum až odo dňa registrácie (bod 3) alebo je to deň uzavretia jedného z účastníkov zmluvy alebo deň kedy bola existencia zmluvy potvrdená rozsudkom

alebo listinou vyhotovenou štátnym úradníkom ako notár alebo súdny zriadenec. Ústna zmluva o nájme nemá nikdy pevne stanovený dátum.

Ak bola teda zmluva o nájme uzatvorená v pevne stanovenom dátume, ktorý predchádza dátumu scudzenia, nový majiteľ obydľia preberie všetky práva a povinnosti predchádzajúceho prenajímateľa a to aj v prípade, ak zmluva o nájme obsahuje klauzulu o možnosti núteného vystaňovania v prípade scudzenia.

Ak nemá zmluva o nájme pevne stanovený dátum, prichádzajú do úvahy dve možnosti:

1, buď nájomca okupuje priestory počas menej ako šiestich mesiacov, v tomto prípade môže nový majiteľ nehnuteľnosti ukončiť zmluvu o nájme bez udania dôvodu alebo bez odškodnenia.

2, buď nájomca okupuje priestory počas viac ako šiestich mesiacov, na nového majiteľa nehnuteľnosti sa prenášajú práva a povinnosti predchádzajúceho prenajímateľa ale v určitých prípadoch disponuje širšími možnosťami vypovedania zmluvy.

10. Právna pomoc a asistencia

Pravnou pomocou v prvej línii sa rozumie právna pomoc poskytnutá vo forme praktických informácií, právnych informácií, prvého právneho názoru alebo odporúčenia na špecializovanú inštitúciu alebo organizáciu. Právna pomoc v prvej línii je dostupná pre všetkých a je poskytovaná najmä advokátmi majúcimi stálu službu v justičných úradoch alebo palácoch. Právna pomoc v prvej línii poskytovaná advokátmi je bezplatná pre osoby, ktorých príjmy sú nedostatočné.

ii. Právna pomoc v druhej línii (pro deo)

10

nečitateľný podpis

Pod právnou pomocou v druhej línii rozumieme právnu pomoc poskytnutú advokátom formou podobného právneho názoru alebo právnu pomoc v rámci procedúry alebo procesu. Na právnu pomoc v druhej línii majú nárok len osoby, ktorých príjmy sú nedostatočné. Záujemca zašle žiadosť o získanie právnej pomoci v druhej línii kancelárii právnej pomoci spadajúcej pod advokátsku komoru. V prípade záujmu o získanie podrobnejších informácií o právnej pomoci sa môžete obrátiť na justičný úrad alebo kanceláriu právnej pomoci spadajúcu pod advokátsku komoru.

b. Právna asistencia

Ak sa právna pomoc v druhej línii týka nákladov súvisiacich s právnymi službami advokátov, právna asistencia súvisí so súdnymi trovami. Pri sporoch, ktoré sú v kompetencii zmierovacích sudcov, akými sú napríklad spory v oblasti nájomného za nehnuteľnosť, žiadosť o právnu asistenciu musí byť adresovaná zmierovaciemu sudcovi, ktorému bude vec pridelená alebo ktorý v danej veci už pojednáva.

11

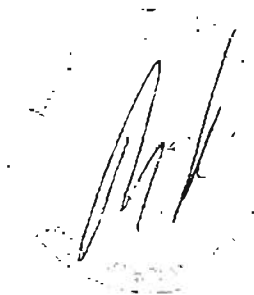
nečitateľný podpis

Prekladateľská doložka

Preklad som vypracoval ako prekladateľ zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore francúzsky jazyk, evidenčné číslo prekladateľa 970794. Prekladateľský úkon je zapísaný pod poradovým číslom 287 prekladateľského denníka č. 2/2010. Za prekladateľský úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 100.

V Bratislave, dňa 10.06.2010

Ing. Patrik Bittner

A circular stamp containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'P. Bittner'. The stamp is slightly faded and has some noise around it.