

6./ Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať len na bývanie. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi výkon práva kontroly, či sa byt užíva riadnym spôsobom.

7./ Byt má vlastné vykurovanie s plynovým kotlom, vlastný ohrev TÚV, vlastné meranie odberu elektrickej energie a odberu plynu.

článok II

NÁJOMNÉ A ÚHRADA ZA PLNENIE SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

1./ Nájomné sa stanovuje podľa platných cenových predpisov a to najmä Opatrenia MF SR z 23.apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Výška nájmu a preddavkov za služby spojené s užívaním bytu sa stanovuje vo výške vypočítanej v "Evidenčnom liste bytu", (príloha č. 1).

2./ **Finančnú zábezpeku** požadovanú za užívanie bytu uvedeného v čl. I, bod 1./ uhrádza nájomca na účet obce č. IBAN SK95 5600 0000 0016 0267 0014 vo výške 743,90 eur pri podpise nájomnej zmluvy a nájomná zmluva nadobúda platnosť až po preukázaní jej úhrady.

V prípade opakovaného nájmu sa povinnosť úhrady finančnej zábezpeky považuje za splnenú jej zložením na účet obce už pri podpise prvej nájomnej zmluvy.

Finančnú zábezpeku vedie obec na samostatnom účte a túto zúčtuje po príslušných odpočtoch nájomcovi po skončení nájmu bytu resp. komisionálnom prevzatí bytu a doručení dodávateľských faktúr za plnenie spojené s užívaním bytu. Zvyšnú sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby, vyplatí nájomcovi do 30 dní.

Odpočty z finančnej zábezpeky:

- úhrady za prípadné poškodenie bytu a poškodenie spoločných priestorov a zariadení bytového domu počas nájomného vzťahu
- úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie
- úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu
- iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu po prerokovaní a súhlase v obecnom zastupiteľstve (zabezpečenie užívateľskej schopnosti bytu a jeho vybavenia zriaďovacími predmetmi: kuchynská linka, plynové alebo elektrické spotrebiče, plynová pec a pod.)

3./ Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi **nájomné a preddavok za služby** spojené s užívaním bytu a spoločných priestorov mesačne a to mesiac dopredu, teda najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca:

a/ úhradou na číslo účtu bytového domu č. **SK68 5600 0000 0016 0267 6029**

b/ v hotovosti do pokladne obce

4./ V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné a mesačné preddavky v stanovenej lehote do pätnásteho dňa príslušného mesiaca, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 2,5 % z dlžnej sumy za každý začatý mesiac omeškania. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu viac ako za tri mesiace, napriek písomnej výzve s náhradnou lehotou na úhradu nájomného, je to dôvod na ukončenie nájmu bytu, bez nároku na zabezpečenie bytovej náhrady.

5./ Pri zmene právnych a cenových predpisov sa primerane zmení aj výška nájomného a preddavkov na úhradu za služby. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného písomne nájomcovi najmenej jeden mesiac pred jeho splatnosťou.

6./ Preddavky za služby spojené s užívaním bytu vyúčtuje obec nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka. Preddavky zahŕňajú platbu za elektrickú energiu spoločných priestorov, vodu a stočné.

článok III

PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÉ S NÁJOMOM BYTU

- 1./ Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu upravujú najmä ustanovenia Občianskeho zákonníka, Domového poriadku a Požiarnych poplachových smerníc pre bytový dom.
- 2./ Prenajímateľ zabezpečí nájomcovi úplný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. Umožní nájomcovi užívať spoločné priestory a zariadenia domu.
- 3./ Drobné opravy v byte súvisiace s jeho využívaním a náklady spojené s jeho bežnou údržbou hradí nájomca podľa ustanovenia § 687 Obč. zákonníka a Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby bytu má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoj náklad sám a požadovať od neho náhradu.
- 4./ Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu prenajímateľovi oznámiť potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť mu ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 5./ Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi do jedného mesiaca skutočnosti, rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného a úhrady za služby, najmä zmenu počtu osôb.
- 6./ Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny stavebného alebo dispozičného charakteru v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7./ Nájomca nie je oprávnený prenajatý byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu. Nerešpektovanie tejto povinnosti sa pokladá za porušenie povinnosti podľa par. 711 Občianskeho zákonníka a je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.
- 8./ Nájomca je povinný umožniť vstup do nájomného bytu zamestnancom MDVRR SR, Krajského stavebného úradu Žilina a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
- 9./ Prenajímateľ poskytuje nájomcovi služby spojené s dodaním vody a odvádzaním splaškovej odpadovej vody verejnou kanalizáciou.
- 10./ Nájomca si sám zabezpečuje dodávku plynu a elektrickej energie do bytu a je povinný si splniť oznamovaciu a platobnú povinnosť voči dodávateľom týchto služieb.

článok IV

ZÁNIK NÁJMU

- 1./ Pre zánik nájmu platia všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka pre nájomcu a prenajímateľa, podmienky stanovené vo Všeobecne záväznom nariadení obce č.2/2011 a podmienka uvedená v čl. II bod 4./ tejto nájomnej zmluvy pri neplatení nájomného a preddavkov na služby spojených s užívaním bytu.
- 2./ Nájom bytu a užívanie bytu nájomcom skončí uplynutím doby dohodnutej doby na čas určitý uvedenej v článku I. tejto nájomnej zmluvy a to bez nároku nájomcu na zabezpečenie bytovej náhrady.
- 3./ Uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodnú inak, nájomný vzťah skončí a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať písomne a komisionálne v posledný deň trvania nájmu do 12:00 hod..
- 4./ Nájomca môže vypovedať nájom bez uvedenia dôvodov. Po vzájomnej dohode je výpovedná lehota zo strany nájomcu 3 mesačná s platnosťou od prvého dňa nasledujúceho mesiaca.
- 5./ Nájomca je povinný dňom skončenia nájmu odovzdať prenajímateľovi byt v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal.

6./ Prenajíateľ po skončení nájmu nehradí nájomcovi náklady na stavebné úpravy a iné zmeny, ktoré nájomca v byte vykonal, ani protihodnotu toho o čo sa prípadne kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajíateľ od nájomcu vyžaduje, aby byt uviedol do pôvodného stavu.

článok V
OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1./ Zmluvné strany prehlasujú, že obsahu tejto zmluvy porozumeli a nájomnú zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez tiesne a nevýhodnosti podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

2./ Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom jeden dostane nájomca a jeden prenajíateľ.

3./ Zmeny a doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané písomne formou dodatku a len po vzájomnej dohode účastníkov tejto zmluvy.

4./ V ďalších zmluvne neupravených vzťahoch sa zmluvné strany budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, platným Všeobecne záväzným nariadením obce Jamník č. 2/2011 a ostatnými všeobecne platnými právnymi predpismi.

5./ Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, dáva prenajíateľovi súhlas na spracovanie jeho osobných údajov po dobu trvania zmluvy o nájme bytu a dobu nutnej evidencie po skončení nájomného vzťahu.

6./ Táto zmluva o nájme bytu uvedenom v čl. I, bod 1./ nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

7./ Iné dojednania dohodnuté pri uzatváraní nájomnej zmluvy na dobu určitú medzi nájomcom a prenajíateľom bytu obcou Jamník:

.....
.....

V Jamníku, dňa 28.4.2020

Za nájomcu

Za prenajíateľa

.....
Miroslav Jurčo, v.r.

.....
Ing. Alena Vlčková, v.r.
starostka obce

1 prílohy / príloha č. 1 - Evidenčný list

