

- 5) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného má prenajímateľ právo zmeniť výšku nájomného. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob platby nájomného. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VI.

Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

- 1) Výška úhrady za dodávku vody do bytu sa vypočíta na základe odpočtu z podružného merača v byte. V prípade rozdielu hodnôt nameraných centrálnym vodomermom v dome a súčtu hodnôt nameraných podružnými vodomermi v bytoch, spôsobeného najmä spotrebou vody na prevádzku bytového domu, sa rozdiel rozpočíta rovným dielom na všetky byty v dome.
- 2) Výška úhrady za náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami čističky odpadových vôd sa bude nájomníkom fakturovať spolu s faktúrou za spotrebu dodávky vody do bytu. Vypočítaný percentuálny podiel z fakturovaného množstva spotreby vody na byt je koeficient pre výpočet nákladov spojených s prevádzkou, údržbou a opravou čističky na byt za fakturované obdobie. Zoznam nákladov bude pripojený k faktúre.
- 3) Výška úhrady za dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu sa rozpočíta na jednotlivé byty podľa počtu osôb prihlásených na byt.
- 4) Prenajímateľ spotrebu vody, náklady spojené s čističkou a spoločnej elektrickej energie vyúčtuje nasledovne:
 - polročne na základe vyúčtovacích faktúr za spotrebu vody a spotrebu podružných meračov (viď bod 1. tohto článku) vyfakturuje jednotlivým nájomcom spotrebu vody. Zároveň so spotrebou vody vyfakturuje spotrebu nákladov spojených s čističkou (viď bod 2. tohto článku).
 - pri ročnom vyúčtovaní spotreby spoločnej elektrickej energie vyfakturuje jednotlivým nájomcom spotrebu spoločnej elektrickej energie (podľa bodu 3. tohto článku).
- 5) Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní od doručenia vyúčtovania uhradiť prenajímateľovi nedoplatok z ročného vyúčtovania úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. V prípade zániku nájmu bytu najneskôr posledný deň nájmu bytu.
Podľa výsledkov vyúčtovania:
 - a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania.
- 6) Ak nájomca nezaplatí preddavok alebo nedoplatok na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu v lehote 5 dní odo dňa ich splatnosti, je povinný uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- 6) V prípade zmeny skutočností rozhodujúcich pre určenie výšky preddavku alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu má prenajímateľ právo zmeniť výšku preddavku alebo úhrady. Rovnako je prenajímateľ oprávnený zmeniť spôsob ich platby. Zmenu je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi najmenej 60 dní vopred.

Čl. VII

Zánik nájmu bytu

- 1) Nájom bytu skončí uplynutím doby uvedenej v Čl. II bod 1 tejto zmluvy.

- 2) Nájom bytu zanikne tiež písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.

Ak bola daná výpoveď jednou zo zmluvných strán, skončí nájom v zmysle tejto Zmluvy uplynutím výpovednej lehoty.

Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola druhej zmluvnej strane výpoveď doručená.

- 3) Nájom zaniká ak prenajímateľ použije celú čiastku zábezpeky uvedenej v Čl.III. v bode 4. na krytie nájomného, úhradu za plnenie spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadne poškodenie predmetu nájmu, **nájomca nemá právo na bytovú náhradu.**
- 4) Ak nájomca posledný deň vyčerpania zábezpeky uvedenej v Čl.III. v bode 4. zaplatenej na celý polrok, zaplatí jeden mesiac dopredu mesačného nájmu uvedeného v Čl.V. v bode 3. a polročnú zábezpeku nájom pokračuje.
- 5) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu pred skončením dojednanej doby nájmu len s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 6) **Pri zániku nájmu bytu nájomca nemá právo na bytovú náhradu.**
- 7) Nájomca sa najneskôr v posledný deň doby nájmu zaväzuje písomne odovzdať predmetný byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na tie opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal. Pre prípad porušenia povinnosti včasného vypratania bytu a jeho odovzdania prenajímateľovi si účastníci zmluvy dojednali podľa § 544 a nasl., s použitím § 2 ods. 3 Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu vo výške **331,93 €** za každý aj začatý mesiac omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej ušlým nájomným. Ak sa účastníci zmluvy nedohodnú inak, nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj ak porušenie povinnosti nezavinil.

Čl. VIII Odovzdanie bytu

- 1) Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje odovzdanie predmetného bytu nájomcovi v stave opísanom v čl. I ods. 4 a spôsobilom na riadne užívanie. Spolu s bytom prenajímateľ odovzdáva nájomcovi aj vybavenie bytu podľa čl. I ods. 3 tejto zmluvy, kľúče od bytu, vchodu a spoločných zariadení bytového domu.
- 2) Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje prevzatie predmetného bytu od prenajímateľa v stave a v rozsahu podľa odseku 1.
- 3) Pre účely tejto zmluvy a nájmu predmetného bytu sa odseky 1 a 2 považujú za protokol o odovzdaní a prevzatí bytu.

Čl. IX
Záverečné ustanovenia

- 1) Spôsob a subjekt správy domu a poskytovania plnení spojených s užívaním bytu určuje prenajímateľ. Ich zmenu je povinný oznámiť nájomcovi minimálne 60 dní vopred. V čase uzavretia tejto zmluvy zabezpečuje správu domu a poskytovanie plnení spojených s užívaním bytu prenajímateľ ako vlastník domu.
- 2) Pre účely tejto zmluvy sa dňom zaplatenia nájomného, preddavku, nedoplatku na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo iného plnenia rozumie deň, v ktorý banka pripíše dlžnú sumu na účet prenajímateľa.
- 3) Nahlásiť trvalý pobyt v bytovom dome je oprávnený len nájomca bytu a jeho deti, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu manželmi v zmysle § 703 ods. 1 Občianskeho zákonníka obaja manželia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V prípade spoločného nájmu bytu v zmysle § 700 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zo spoločných nájomcov a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti. V ostatných prípadoch je k nahláseniu trvalého pobytu potrebný písomný súhlas prenajímateľa.
- 4) U predmetného bytu nemožno realizovať prevod vlastníckeho práva.
- 5) Pokiaľ táto zmluva neupravuje niektoré vzťahy vyplývajúce s nájmu predmetného bytu, použijú sa príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 6) Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 7) Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie zmluvy obdržal prenajímateľ a jedno vyhotovenie zmluvy obdržal nájomca.
- 8) Zmluva bola účastníkmi prečítaná, vzájomne vysvetlená, účastníci jej obsahu porozumeli. Účastníci zmluvy zároveň prehlasujú, že zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
- 9) Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že táto zmluva sa považuje za zmluvu uzatvorenú v bežnom obchodnom styku v zmysle § 5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Zároveň zmluvné strany súhlasia s tým, že Obec Jacovce zverejní informáciu o uzatvorení tejto zmluvy na www.obecjacovce.sk.
- 10) **Nájomná zmluva je platná a účinná dňom podpisu obidvoma účastníkmi a jej zverejnením.**

V Jacovciach, dňa 20.2.2019

Za prenajímateľa:

Jaroslav Božík
starosta

Nájomca:

Oksana Kondrat'uková



Prílohy: - evidenčný list nájomného a preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu