

IV.

Doba nájmu.

- (1) Táto nájomná zmluva je uzavretá na **dobu určitú – 3 roky**, a to **od 1.8.2015 do 31.07.2018**, podľa § 4 bod 2 VZN č.1/2011. Platnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva jej podpisom oboma zmluvnými stranami a končí po troch rokoch od uvedeného dátumu.
- (2) Účinnosť tejto nájomnej zmluvy nastáva po právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia obytného domu na parc. č. 1497/25 v Klasove, súpisné č. **442**, a to dňom kedy bude nájomcovi do bytu tvoriaceho predmet nájmu umožnený vstup odovzdaním kľúčov od predmetu nájmu.
- (3) Táto podmienka – odovzdanie kľúčov od predmetu nájmu nájomcovi - sa v zmysle ustanovenia § 36 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov považuje za podmienku odkladaciu, ktorej splnenie bude mať za následok nadobudnutie účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa.

- (1) Po skončení doby, na ktorú bola uzavretá táto nájomná zmluva, je prenajímateľ povinný opätovne uzavrieť nájomnú zmluvu s nájomcom, ak nájomca o to požiada najneskôr do dvoch mesiacov pred skončením doby nájmu, a ak nájomca naďalej preukázateľne splňa podmienky na uzatvorenie nájomnej zmluvy §4 VZN č.1/2011.
- (2) Prenajímateľ má počas platnosti tejto nájomnej zmluvy právo na nájomné a na úhradu za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu dohodnuté podľa článku VII. tejto nájomnej zmluvy.
- (3) Prenajímateľ a ním poverené osoby (najmä správca obytného domu) je oprávnený požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom vykonania kontroly, či nájomca predmet nájmu užíva riadne a či riadne požíva plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu, ako aj za účelom vykonania opráv, ktoré znáša prenajímateľ a nájomca je povinný tento prístup prenajímateľovi a ním povereným osobám umožniť.
- (4) Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (5) Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon všetkých jeho práv spojených s riadnym užívaním predmetu nájmu.
- (6) Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu zo skutočným a právnym stavom predmetu nájmu, ako aj zo všetkými zmenami skutočného a právneho stavu predmetu nájmu.
- (7) Prenajímateľ je povinný urobiť všetky potrebné opatrenia na ochranu nájomcu v prípade, ak tretia osoba bude uplatňovať k predmetu nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy.
- (8) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu, ktorý je predmetom nájmu, a iné podstatné zmeny v byte, ktorý je predmetom nájmu, iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- (9) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu, zaraďovať byt, ktorý je predmetom nájmu, do príslušnej kategórie a pre jednotlivé kategórie určovať príslušné sadzby nájomného a úhrady za plnenia spojených s ich užívaním, ako aj sadzby za základné a ostatné vybavenie bytu, ktorý je predmetom nájmu.
- (10) Prenajímateľ je oprávnený uskutočňovať vyúčtovanie zálohových úhrad za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to po skončení príslušného zúčtovacieho obdobia, ktorým je kalendárny rok, do 31.3. nasledujúceho kalendárneho roka (vyúčtovanie spoločnej elektriny). Vyúčtovanie spotreby vody sa bude robiť polročne, na základe odpočtu vodomeru v byte – nájomník nahlási stav vodomeru ku koncu mesiaca u správcu nájomného bytu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo urobiť kontrolu stavu vodomeru v byte nájomcu najmenej raz za rok. Vyúčtovanie prípadných ostatných zálohových platieb sa dohodne dodatočne v dodatku k nájomnej zmluve.
- (11) Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že počas doby nájmu vznikne dôvod na použitie finančnej zábezpeky podľa článku IX. tejto nájomnej zmluvy na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu zo strany nájomcu a osôb, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti, prostriedky z finančnej zábezpeky v rozsahu dlžnej sumy použiť na splácanie nájomného, úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetu nájmu a nákladov za prípadné poškodenie predmetu nájmu, a to až do úplného vyčerpania finančnej zábezpeky.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu.

- (1) Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú uvedené v Evidenčnom liste tvoriacom neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy, majú právo užívať predmet nájmu (byt s príslušenstvom a spoločné časti a spoločné zariadenia obytného domu), ako aj právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním predmetu nájmu.