



## **II. Rozsah užívania**

1/Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný podľa článku I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie.

2/Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú povinní užívať byt, spoločné priestory, dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.

3/Práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa sa riadia ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov /ďalej len zákon o dotáciách /, zákona 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, a Všeobecné záväzného nariadenia č. 4/2016 mesta Turzovky o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi Mesta Turzovka.

## **III. Doba nájmu, podmienky opakovaného uzavretia zmluvy**

1/ Nájmná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2017 do 31.12.2019** na základe dekrétu mesta Turzovka pod č. j. R341/2017 zo dňa 30.01.2017.

2/ Nájomca ma po ukončení nájmného vzťahu z tejto nájomnej zmluvy právo na opakovane uzatvorenie nájomnej zmluvy ak dodrží podmienky tejto nájomnej zmluvy, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov a Všeobecné záväzného nariadenia č. 4/2016 mesta Turzovky o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi Mesta Turzovka., pritom je potrebné, aby žiadateľ písomne informoval o tejto skutočnosti minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájmného bytu mesto Turzovka.

3/ Pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy môže byť táto zmluva uzatvorená aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti s mesačným príjmom, ktorý k 31.decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájmného bytu

a/ nie je vyšší ako 3,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby , podľa § 23odsek 3 pís. a/ zákona o dotáciách,

b/ nie je vyšší ako 4,5-násobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 odsek 3 písm. b/ zákona o dotáciách,

4/ Prenajímateľ uzatvorí opakovane zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca alebo osoba s ním žijúca v spoločnej domácnosti počas doby nájmu nezískal iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájmu.

5/ Dom bol postavený aj z financovania prostriedkov štátneho fondu rozvoja bývanie a byt nie je možné odpredať do osobného vlastníctva.

#### **IV.**

### **Výška nájomného a výška úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu, finančná zábezpeka.**

1/ Nájomné ako preddavok v mesačných splátkach **30,03 €**, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi spolu s úhradou za služby s užívaním bytu vždy najneskôr do **15. dňa príslušného mesiaca**. Výška úhrad spojená s užívaním bytu bude vypočítaná v evidenčnom liste a tento bude nedeliteľnou súčasťou zmluvy o nájme. Tieto splátky budú splácané cez SIPO, poštovou poukážkou na účet **SK98 0200 0000 0012 2752 7557** v banke, **KS: 0308, VS: mesiac, rok**.

2/Ak nájomca uhradí nájomné po dobe splatnosti, prípadne inú finančnú pohľadávku po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle platných predpisov. Pri opakovanom neplnení ustanovení nájomnej zmluvy bude prenajímateľ postupovať v zmysle článku VII tejto zmluvy.

3/Spôsob úhrady nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ako aj spôsob ich plnenia sa riadi všeobecne záväznými nariadeniami prenajímateľa a právnymi predpismi, finančného spravodajcu - cenového výmeru č.3/2001, ktorý je v platnosti od 1.2.2001 .

4/ Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne zvýšiť nájomné na základe rozhodnutia vlastníka a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, najmä ak dôjde k zmene cien energii a tepla. Výpočet nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním predmetného bytu je podrobne vyšpecifikovaný v prílohe č.1 tejto nájomnej zmluvy - evidenčnom liste nájomného bytu.

5/Nájomca s uvedenými podmienkami nájomného a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu ako i podmienkami ich zmeny súhlasí. Prenajímateľ zabezpečí vykonanie ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 31.5. nasledujúceho roku a to spôsobom a v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a predpismi.

6/Ak dôjde k skončeniu nájmu a vysporiadaniu vzájomných pohľadávok, zábezpeka sa vráti nájomcovi do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy o vysporiadaní záväzkov, alebo skončenia nájmu ak nebude potrebné použiť zábezpeku na úhradu nedoplatkov nájomného , resp. škôd.

#### **V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1/ Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom osobami bývajúcimi s ním v spoločnej domácnosti, alebo osobami, ktoré sa zdržujú v byte s jeho vedomím v rozsahu prílohy č. 1 VZN č. 4/2016. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

2/Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.

3/Nájomca sa zaväzuje nahlásiť opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi bezodkladne. V opačnom prípade nesie zodpovednosť za vzniknuté škody.

4/Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a kontrolným orgánom vstup do bytu s cieľom prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok.

5/ Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

6/Nájomca a členovia jeho domácnosti ako i osoby, ktoré sa zdržujú s vedomím nájomcu v objekte nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušovať pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome.

7/Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na byte a dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú alebo sa zdržiavali s jeho súhlasom v objekte. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

8/Nájomca je povinný v prípade, že dôjde k zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, tieto musí bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Výška nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu sa v tomto prípade zmení od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene.

9/Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratáný, vyčistený a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## **VI.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1/Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

2/Prenajímateľ je povinný vykonať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte aj bez súhlasu nájomcu ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného stavebného úradu, alebo v prípade havárie a nájomca je povinný ich vykonanie umožniť inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

## **VII.**

### **Zánik nájmu bytu**

1/Nájom bytu zaniká:

a/ uplynutím doby nájmu

b/písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom

c/písomnou výpoveďou nájomcom, alebo prenajímateľom

d/ smrťou nájomcu

2/ Nájom môže zaniknúť výpoveďou zo strany prenajímateľa:

a/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým že nezaplátil čas dlhší ako 2 mesiace,

b/napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločne priestory a spoločne zariadenia domu, on alebo osoby bývajúce s ním v spoločnej domácnosti, alebo sa zdržujúce v byte s jeho vedomím,

c/využíva byt bez súhlasu vlastníka na iné účely ako bývanie

d/ ak nájomca, alebo člen domácnosti sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,

e/bez súhlasu vlastníka v prenajatom byte ubytuje čo aj prechodne osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste

3/ Výpovedná lehota je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.

## **VIII. Záverečné ustanovenia**

1/ Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, riadia sa zmluvne vzťahy ustanoveniami zákona o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní č. 443/2010 Z.z. v znení noviel , zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, a Všeobecné záväzného nariadenia č. 4/2016 mesta Turzovky. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jeden výtlačok.

2/ Všetky rovnopisy majú platnosť originálu.

3/Zmluvné strany prehlasujú, že si text tejto zmluvy prečítali, zmluvu neuzatvárajú za nápadne nevýhodných podmienok a s jej obsahom súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

4/Nájomca dáva zároveň súhlas so spracovaním všetkých osobných údajov uvedených v zmluve na nevyhnutné potrebný čas na evidenčné účely

5/Nájomná zmluva podpisom nadobúda platnosť podpisom obidvoma zmluvnými stranami.

6/ Zmluva je účinná nasledujúci deň po jej zverejnení na webovej stránke prenajímateľa.

V Turzovke dňa 01.01.2017

V Turzovke dňa 01.01.2017

.....

nájomca

.....

Š o b i ch Rudolf  
riaditeľ podniku