



## II. Rozsah užívania

1/Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný podľa článku I tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie. Právo užívať byt majú aj tieto osoby žijúce v spoločnej domácnosti :

1. Anabela Bongilajová
2. Miriam Bongilajová
3. Viera Bongilajová
4. Mário Bongilaj
5. Kristián Bongilaj

ktoré majú popri práve užívania bytu právo užívať aj spoločné priestory ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.

2/Nájomca a osoby s nim 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/ Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2017 do 31.12.2019** na základe dekrétu mesta Turzovka pod č. j. R344/2017 zo dňa 30.01.2017.

2/ Nájomca ma po ukončení nájomného 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 nájomného 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 nájomného 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 **120,00 €**, 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 energií 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 nezaplatil 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