

N Á J O M N Á Z M L U V A

o nájme bytu podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktorá bola uzatvorená medzi:

- 1) **Mestský podnik služieb v Turzovke**, príspevková organizácia,
Predmier č. 22, Turzovka, IČO: 36139297,
na základe splnomocnenia vlastníka Mesta Turzovka
zo dňa 03.10.2025
zastúpeného Jaroslavom Barčákom, vo veciach zmluvy koná:

ďalej len prenajímateľ

a

- 2) Meno a priezvisko: **Štefan Baláž**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Predmier 22, 023 54 Turzovka č. OP:

ďalej len nájomca.

I. Predmet nájmu

- 1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom bytu na adrese Predmier, súpisné číslo 22, 023 54 Turzovka, postaveného na pozemku parc. č. CKN 2428/3, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 9030, pre okres Čadca, Mesto Turzovka, katastrálne územie Turzovka, na Okresnom úrade v Čadci.
Jedná sa o **izbu č. 4** v kategórii bytov nižšieho štandardu nachádzajúcu sa na 2. poschodí. Prenajímateľ prehlasuje, že tento byt je vo výlučnom vlastníctve mesta Turzovka. Predmetom nájomnej zmluvy je aj užívanie spoločných priestorov a zariadení /chodba, schodisko/ podľa veľkosti podlahovej plochy bytu. Popis bytu a jeho príslušenstva s presnou podlahovou plochou jednotlivých miestností je uvedený v predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby, ktoré sú spojené s nájomom. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- 2) Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí s ním budú bývať v predmetnom byte. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory a používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu bude uvedený v predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájomom spojené.
- 1) Nájomca a osoby s ním žijúce v spoločnej domácnosti sú oprávnení užívať byt a spoločné priestory a sú povinní dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv a nebolo v rozpore s dobrými mravmi.
- 2) 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/ a Všeobecné záväzného nariadenia č. 4/2016 mesta Turzovka o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi mesta Turzovka.

II.

Doba nájmu, podmienky opakovaného uzavretia zmluvy

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.01.2026 do 31.12.2028** na základe súhlasu s opakovaným uzavretím zmluvy o nájme nájomného bytu č. j. R 102/2026 zo dňa 09.01.2026.
- 2) Nájomca má po ukončení nájomného vzťahu z tejto nájomnej zmluvy právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, ak počas trvania nájmu bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce mu z tejto nájomnej zmluvy a súčasne bude spĺňať podmienky stanovené osobitnými právnymi predpismi, najmä zákonom 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 Turzovka 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 uzatvorení nájomnej zmluvy môže byť táto zmluva uzatvorená aj s fyzickou osobou žijúcou v domácnosti, ktorej mesačný príjem 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 § 23 odsek 3 písm. 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 opakovane uzatvorí zmluvu o nájme bytu za podmienky, že nájomca alebo osoba s ním žijúca v spoločnej domácnosti počas doby nájmu nezískala iný byt, rodinný dom alebo ich časť do vlastníctva alebo do nájmu.
- 5) Dom bol postavený aj z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania a byt nie je možné odpredať do osobného vlastníctva.

III.

Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

- 1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie bytu vo výške 12,01 € mesačne.
 - a) Výška nájomného (nájom a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv) je uvedená v aktuálne platnom predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené, ktorý bude prenajímateľ vyhotovovať s platnosťou vždy na obdobie príslušného kalendárneho roka.
 - b) Výška nájomného bola schválená VZN mesta Turzovka č. 4/2016 o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi mesta Turzovka a uznesením č. 139/D-14/12-2016 Mestského zastupiteľstva v Turzovke dňa 14.12.2016.
 - c) Nájomca podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s tým, že bude platiť nájomné vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom VZN mesta Turzovka, ktoré bude určovať výšku nájomného v bytovom dome, v ktorom sa nachádza byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, preto zmena výšky nájomného nie je dôvodom na zmenu tejto nájomnej zmluvy vyhotovenú formou dodatku.
- 2) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi zálohové platby za poskytované služby spojené s užívaním bytu vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby spojené s nájmom.
 - a) Jedná sa o zálohové platby za dodávané služby spojené s užívaním bytu, ktorých špecifikácia je v predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby spojené s nájmom vyhotovenom prenajímateľom.
 - b) Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

- 3) Nájomné a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu sú splatné vždy 15. deň príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti: cez SIPO, poštovou poukážkou alebo prevodným príkazom na účet prenajímateľa: SK98 0200 0000 0012 2752 7557 v banke, KS: 0308, VS: mesiac, rok.
- 4) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného, prenajímateľ má právo zmeniť výšku nájomného i výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z počtu bývajúcich osôb, zmeny cien energií a tepla, zmeny právnych alebo cenových predpisov alebo zo zmeny rozsahu plnení služieb poskytovaných s užívaním bytu. Výšku nájomného a výšku mesačných zálohových platieb zmení prenajímateľ od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po vzniku skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.
- 5) 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 porušení ustanovení nájomnej zmluvy bude prenajímateľ postupovať v zmysle článku VI. tejto zmluvy.
- 6) Spôsob úhrady nájomného a poplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj spôsob ich plnenia, sa riadi všeobecne záväznými nariadeniami prenajímateľa a právnymi predpismi, vrátane finančného spravodajcu – cenového výmeru č. 3/2001, ktorý je v platnosti od 1.2.2001.
- 7) Nájomca súhlasí s uvedenými podmienkami nájomného a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, ako aj podmienkami ich zmeny. Prenajímateľ zabezpečí vykonanie ročného vyúčtovania úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu najneskôr do 31.05. nasledujúceho roku, a to spôsobom a v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a predpismi.
- 8) Nájomca prehlasuje, že pred uzavretím nájomnej zmluvy uhradil finančnú zábezpeku na účet č. SK98 0200 0000 0012 2752 7557, ktorá v zmysle ust. § 12 ods. 8 zákona č. 443/2010 Z. z. slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného majetku.
- 9) Ak dôjde k skončeniu nájmu a vysporiadaniu vzájomných pohľadávok, zábezpeka sa vráti nájomcovi do 30 dní od podpisu zmluvy o vysporiadaní záväzkov alebo od skončenia nájmu, ak nebude potrebné použiť zábezpeku na úhradu nedoplatkov na nájomnom, resp. škôd.

IV.

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 mesta Turzovka č. 4/2016 o pravidlách nakladania s nájomnými bytmi mesta Turzovka. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu na závady a poškodenia tieto 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 bezodkladne nahlásiť opravy, ktoré prislúchajú prenajímateľovi. V opačnom prípade nesie zodpovednosť za vzniknuté škody nájomca.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi a kontrolným orgánom vstup do bytu s cieľom skontrolovať technický stav bytu a dodržiavanie zmluvných podmienok.
- 5) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať o to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
- 6) Nájomca a členovia jeho domácnosti ako aj osoby, ktoré sa s vedomím nájomcu zdržujú v objekte, nesmú poškodzovať prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo ani 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 nákladov.
- 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 vypratý, vyčistený a v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

V.

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 takéto úpravy na príkaz príslušného stavebného úradu alebo v prípade havárie. Nájomca je povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

VI.

Skončenie nájmu bytu

- 1) Nájom bytu zaniká:
 - a) ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne uplynutím tohto času,
 - b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomníkom,
 - c) písomnou výpoveďou nájomníkom 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 3 mesiace,
 - b) napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločne priestory a spoločné zariadenia domu nájomník 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 predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby, ktoré sú s nájmom spojené.
- 3) Nájomný vzťah je možné ukončiť písomnou výpoveďou, pričom nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

VII. Záverečné ustanovenia

- 1) Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, riadia sa zmluvne vzťahy ustanoveniami zákona č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov a Všeobecné záväzného nariadenia č. 4/2016 mesta Turzovka.
- 2) Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno.
- 3) Ustanovenia tejto zmluvy možno meniť a dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán písomným dodatkom k tejto zmluve, pre platnosť ktorého sa vyžaduje jeho podpísanie obidvoma zmluvnými stranami, s výnimkou prípadov zvýšenia nájomného a zmeny výšky zálohových platieb na služby spojené s nájomom, kedy nie je potrebné zmeniť obsah zmluvy formou dodatku.
- 4) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej vôle, nebola uzatvorená v tiesni ani za iných nevýhodných podmienok. Zmluvu si prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu vlastnoručne podpisujú.
- 5) Nájomca zároveň súhlasí so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov uvedených v zmluve na nevyhnutné potrebný čas na evidenčné účely.
- 6) Zmluvné strany berú na vedomie, že s poukazom na ustanovenie § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov je zmluva účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Turzovke dňa 13.01.2026

V Turzovke dňa 13.01.2026

.....
nájomca

.....
Barčák Jaroslav
riaditeľ podniku