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 01.01.1998
zastúpeného Rudolf Š o b i c h, vo veciach zmluvy koná:

ďalej len prenajímateľ

a

2) Meno a priezvisko: **Martin Konrád**
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Vyšný koniec 335, 023 54 Turzovka č. OP:

ďalej len nájomca.

I.
Predmet nájmu

1) Predmetom tejto nájomnej zmluvy je nájom bytu v katastrálnom území Turzovka mesta Turzovka zapísaného na liste vlastníctva č. 9030, vedeného Okresným úradom v Čadci, katastrálnym odborom, s popisným číslom Predmier č. 22.
Jedná sa o **izbu č. 12** kategórie nižší štandard, nachádzajúci sa na II. poschodí. Prenajímateľ prehlasuje, že tento byt je vo výlučnom vlastníctve Mesta Turzovka. Predmetom nájomnej zmluvy je i užívanie spoločných priestorov a zariadení /chodba, schodište/, 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 s nájom spojené. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu byt špecifikovaný v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2) Nájomca je povinný v deň vzniku nájmu oznámiť prenajímateľovi príslušníkov domácnosti, ktorí budú s ním bývať v predmetnom byte. Nájomca a osoby, ktoré žijú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívania bytu aj právo užívať spoločné priestory ako aj používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu budú uvedení v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájom spojené.

1) Nájomca a osoby s nim žijúce v spoločnej domácnosti sú oprávnení užívať byt, 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/, 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.

II.
Doba nájmu, podmienky opakovaného uzavretia zmluvy

1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.06.2023 do 31.12.2025** na základe Súhlasu s opakovaným uzavretím zmluvy o nájme nájomného bytu mesta Turzovka pod č.j. R 12763/2022 zo dňa 02.12.2022.
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 § 23 odsek 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.

III.
Nájomné a poplatky za služby s nájmom spojené

1) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné za užívanie bytu vo výške 10,53 € 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 nájom 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, 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 s užívaním bytu spojené vo výške, ktorá bude uvedená v aktuálne platnom Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené.
   a) Jedná sa o zálohové platby za dodávané služby s užívaním bytu spojené, ktorých špecifikácia je v Predpise nájomného a mesačných zálohových platieb za poskytované služby s nájmom spojené vyhotovenom Prenajímateľom.
   b) Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky zálohových platieb za služby s užívaním bytu spojené nie je dôvodom na zmenu tejto zmluvy formou dodatku.

3) Nájomné a zálohové platby za služby s užívaním bytu spojené je splatné vždy 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Nájomca sa zaväzuje nájomné platiť prenajímateľovi v dohodnutej lehote splatnosti, splácané 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 energii 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 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 neplnení ustanovení nájomnej zmluvy bude prenajímateľ postupovať v zmysle článku VI. tejto zmluvy.
6) 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.
7) 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 31.05. 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 číslo 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 odo dňa podpísania zmluvy o vysporiadaní záväzkov alebo skončenia nájmu, ak nebude potrebné použiť zábezpeku na úhradu nedoplatkov nájomného, 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 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 vyprataný, 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 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.

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 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 3 mesiace,
   b) napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločne priestory a spoločné zariadenia domu nájomca 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 dobre mravy v dome,
   e) bez súhlasu vlastníka v prenajatom byte ubytuje čo aj prechodne osoby, ktoré nie sú uvedené v evidenčnom liste.
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 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.
2) Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
3) Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto zmluvy je možné len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, formou písomného dodatku 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 s nájmom spojené, 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 dáva zároveň súhlas 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/ zák. 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 31.05.2023

V Turzovke dňa 31.05.2023

.....

nájomca

.....

Š o b i ch Rudolf
riaditeľ podniku