

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:

d'alej len prenajímateľ

a

- 2) Meno a priezvisko: **Ján Cabalák**
Trvale bytom: Predmier 22, 023 54 Turzovka

d'alej 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. 25** 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.
Predmetný byt je opísaný v – „Evidenčnom liste nájomného bytu“, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

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 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 01.01.2023 do 31.12.2025** na základe Súhlasu s opakovaným uzavretím zmluvy o nájme nájomného bytu mesta Turzovka pod č. j. R 13058/2022 zo dňa 19.12.2022.
- 2) Nájomca ma po ukončení nájomného vzťahu z tejto nájomnej zmluvy právo na opakované 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 opakované 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 bývania 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 **60,35 €, 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 31.05. nasledujúceho roku a to spôsobom a v súlade s príslušnými zákonnými ustanoveniami a predpismi.
- 6) 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.
- 7) 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 prenájomateľ 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 prenájomateľa a to ani na svoje náklady.
- 3) Nájomca sa zaväzuje nahlásiť opravy, ktoré prislúchajú prenájomateľovi bezodkladne. V opačnom prípade nesie zodpovednosť za vzniknuté škody.
- 4) Nájomca je povinný umožniť prenájomateľovi 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 prenájomateľ 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 prenájomateľovi. 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.

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 dobre 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 výťah.
- 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 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.
- 5) Nájomná zmluva podpisom nadobúda platnosť podpisom obidvoma zmluvnými stranami.
- 6) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Táto zmluva je povinne zverejňovaným dokumentom v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva bude zverejnená na webovom sídle prenajímateľa.

V Turzovke dňa 28.12.2022

V Turzovke dňa 28.12.2022

.....

nájomca

.....

Š o b i ch Rudolf
riaditeľ podniku