

Zmluva o nájme bytu

Zmluvné strany a to :

prenajímateľ:

mesto Liptovský Mikuláš

Sídlo: Štúrova 1989/41, 031 01 Liptovský Mikuláš

IČO: 00 315 524

Bankové spojenie: Banka: Prima banka Slovensko, a.s.

Číslo účtu: SK13 5600 0000 0016 0044 2042 BIC: KOMASK2X

SK69 5600 0000 0016 0044 6078 BIC: KOMASK2X

Zastúpené: primátorom mesta Ing. Jánom Blcháčom, PhD.,
v zastúpení zástupcom primátora mesta Ing.
Rudolfom Urbanovičom, na základe poverenia zo
dňa 08.11.2021

/ďalej len „prenajímateľ“/

a

nájomca:

1)

Meno a priezvisko: **Anna Tomšíková**

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

Štefánikova 1509/6,

031 01 Liptovský Mikuláš

/spolu ďalej len „nájomca“/

*uzatvárajú podľa § 685 a nasledujúce Občianskeho zákonníka túto
zmluvu o nájme bytu:*

ČLÁNOK I. ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Prenajímateľ (mesto Liptovský Mikuláš) je vlastníkom bytu č. **2** (ďalej len „byt“) nachádzajúceho sa na **prízemí** poschodí vo vchode č. **7** bytového domu súp. č. **876** (ďalej len „bytový dom“), postaveného na pozemku parc. reg. C- KN č. **2099/127, 2099/128** na ul. **Pavla Štraussa** č. **876/7** v Liptovskom Mikuláši, katastrálne územie Palúdzka, s jeho súčasťami a príslušenstvom, a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu súp.č. **876** a jeho príslušenstva a pozemku zastavaného bytovým domom parc.č. **2099/127,2099/128**.
- 1.2. Nehnuteľnosti uvedené v bode 1.1. tohto článku zmluvy sú vedené na LV č. **5336** Okresného úradu Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre kat. územie Palúdzka, pre prenajímateľa v časti „B – vlastníci“.

ČLÁNOK II. PREDMET A ROZSAH NÁJMU

- 2.1. Prenajímateľ touto zmluvou prenajíma nájomcom v celosti byt č. **2** so všetkými jeho súčasťami a príslušenstvom, ktorý pozostáva z **1** obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, kúpeľňa, WC, predsieň, nachádzajúce sa v byte (ďalej len „predmet nájmu“). Podlahová plocha prenajímaného bytu a jeho príslušenstva (bez plochy balkónov a loggii) je **31,60 m²**.
Byt je zaradený do kategórie: **I**.

nájomnú zmluvu aj s fyzickou osobou ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte k 31. decembru kalendárneho roka predchádzajúceho roku opakovaného prenájmu nájomného bytu:

- a) nie je vyšší ako štvornásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) vyššie uvedeného zákona,
- b) nie je vyšší ako pätnásobok životného minima oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) vyššie uvedeného zákona.

O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

ČLÁNOK IV. VÝŠKA NÁJOMNÉHO A JEHO SPLATNOSŤ

- 4.1. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške **104,00 €** (ďalej len „nájomné“). Výpočet výšky nájomného je uvedený v Evidenčnom liste (ďalej len „Evidenčný list“), ktorý je prílohou č. 3 tejto zmluvy. V takto dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá mesačná úhrada za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu, najmä za spotrebu elektriny, vody, plynu, TUV, dodávku tepla, koncesionárske poplatky, spoločnú TV anténu, odvoz odpadu, elektriny za spoločné priestory a za iné služby súvisiace s nájmom bytu (spolu ďalej len „služby“)
- 4.2. Okrem dohodnutého nájomného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi pravidelnú mesačnú zálohu (preddavky) na úhradu za služby vo výške podľa Predpisu pre výšku mesačných preddavkov za nájom a sprostredkovanie služieb spojených s užívaním bytu (ďalej len „Predpis“).
- 4.3. Zmluvné strany sa dohodli, že na základe zmeny uznesenia MsZ mesta Liptovský Mikuláš alebo zmeny iných všeobecne záväzných právnych predpisov je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné alebo úhradu za služby (alebo preddavky na ne), a to už odo dňa účinnosti takejto zmeny. Úhradu za služby (a tým aj výšku preddavkov za tieto služby) môže prenajímateľ jednostranne primerane zvýšiť aj v prípade zvýšenia ceny zo strany dodávateľov týchto služieb. Takéto zvýšenie nájomného a úhrady za služby podľa predchádzajúcich viet je prenajímateľ povinný vykonať písomne zaslaním nového Evidenčného listu a/alebo Predpisu nájomcovi na adresu prenajímaného bytu alebo na inú adresu nájomcu včas písomne oznámenú prenajímateľovi a nájomca je povinný v zmysle doručeného Predpisu platiť nájomné a úhrady (preddavky) za služby v novej výške.
- 4.4. Dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne pozadu vždy do 15. dňa nasledujúceho mesiaca na účet číslo SK13 5600 0000 0016 0044 2042 v Prima banke Slovensko a.s.
- 4.5. Prenajímateľ sa zaväzuje jedenkrát ročne, najneskôr do 30.6. nasledujúceho roka, vykonať vyúčtovanie úhrad za služby za predchádzajúci kalendárny rok. V prípade akéhokoľvek nedoplatku na službách je nájomca povinný tento nedoplatok zaplatiť prenajímateľovi do 30 dní po doručení príslušného vyúčtovania nedoplatku. V tej istej lehote bude nájomcovi vrátený preplatok.
- 4.6. V prípade omeškania nájomcu s platením dohodnutého nájomného alebo zálohy na služby sa tento zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov.
- 4.7. Ak sa nájomca po zániku nájmu z bytu nevysťahuje a byt nevyprace alebo neodovzdá od neho kľúče alebo ostatné prevzaté veci a tým znemožní prenajímateľovi byt užívať alebo ho ďalej prenajímať, je povinný platiť prenajímateľovi odplatu za jeho užívanie vo výške dohodnutého nájomného a záloh za služby podľa tejto zmluvy až do dňa jeho skutočného vysťahovania a vypratania bytu alebo odovzdania kľúčov.
- 4.8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi pri prevzatí bytu finančnú zábezpeku na prípadné nedoplatky na nájomnom, na úhradách za služby vo výške zodpovedajúcej nájomnému za dobu troch mesiacov podľa Evidenčného listu ako aj prípadné úhrady opráv vzniknuté z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, ktorý je určený na zloženie finančnej zábezpeky (ďalej len „Zábezpeka“). Tým nie je dotknutý záväzok nájomcu platiť prenajímateľovi už odo dňa vzniku nájmu dohodnuté nájomné a zálohu na úhradu za služby.

Finančnú zábezpeku za užívanie bytu vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke.

Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek si jednostranne započítať uvedenú Zábezpeku s akýmkoľvek nedoplatkami nájomcu na nájomnom, na úhradách za služby spojené s užívaním bytu alebo úhrad opráv vzniknutých z poškodenia alebo nadmerného opotrebenia bytu alebo jeho zariadenia. Prenajímateľ je povinný polovicu Zábezpeky vrátiť nájomcovi po úhrade posledného nájomného a služieb spojených s užívaním bytu. Zvyšnú polovicu Zábezpeky je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi až po vykonaní vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu, vypracovanom v roku nasledujúcom po roku, kedy bol prenajímateľovi byt riadne nájomcom odovzdaný. Za účelom riadneho doručenia vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a úhrady Zábezpeky je nájomca povinný pri odovzdaní bytu písomne informovať prenajímateľa o adrese jeho budúceho pobytu.

- 4.9. Nájomca je povinný označiť každú platbu nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní variabilným symbolom č. 4550071132 a identifikačným údajom, ktorým je meno a priezvisko nájomcu a súpisné číslo bytového domu, a zároveň je nájomca povinný pri každej platbe nájomného, záloh na úhradu za služby a nedoplatku na vyúčtovaní uviesť na aký nárok prenajímateľa a za aké časové obdobie jeho vzniku túto platbu poukazuje (plní). Ak nájomca každú platbu prenajímateľovi neidentifikuje spôsobom podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy je prenajímateľ oprávnený si ju započítať najprv na najskôr splatné nájomné, potom na najskôr splatnú úhradu za služby alebo preddavky na ne, ďalej na poplatok z omeškania, a až potom na ostatné peňažné nároky prenajímateľa vyplývajúce z tejto zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov. Taktiež proti pohľadávke nájomcu na zaplatenie preplatku na vyúčtovaní podľa bodu 4.5. tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený si započítať akúkoľvek svoju splatnú pohľadávku na nájomnom alebo úhradách za služby.

ČLÁNOK V.

DROBNÉ OPRAVY V BYTE, JEHO PRÍSLUŠENSTVE A SPOLOČNÝCH ČASTIACH BYTOVÉHO DOMU; ŽIVOTNOSŤ VSTAVANÝCH KONŠTRUKČNÝCH PRVKOV A PRAVIDLÁ ICH VÝMENY

- 5.1. Nájomca je povinný uhrádzať drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním v zmysle nariadenia vlády Slovenskej republiky č.87/1995 z. z ,ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení zmien a dodatkov (popis drobných opráv v byte súvisiacich s jeho užívaním tvorí príloha č. 1 tejto zmluvy) a náklady spojené s bežnou údržbou prenajatého bytu a jeho príslušenstva.
- 5.2. Životnosti vstavaných konštrukčných prvkov podliehajú nasledovným pravidlám:
- Právny nárok na výmenu konštrukčného prvku, pokiaľ je tento funkčný nevzniká ani po uplynutí jeho životnosti.
 - Prenajímateľ nevykonáva žiadne výmeny konštrukčných prvkov bytových zariadení pred uplynutím doby životnosti, ani po uplynutí doby životnosti ak je zariadenie funkčné a je možné a rentabilné dať ho opraviť. Na zariadení musí byť zjavné, že potreba výmeny vznikla riadnym užívaním nie poškodením.
 - Nárok na bezplatnú výmenu nefunkčného, neopraviteľného alebo nepoužiteľného konštrukčného prvku má nájomca bytu až po uplynutí jeho životnosti.
 - Výmena konštrukčného prvku ak je tento nefunkčný, neopraviteľný je možná až po jeho obhliadke správcom - prenajímateľom. V prípade, že sa odsúhlasí výmena pred uplynutím životnosti, musí si nájomca doplatiť nadobúdajúcu cenu a to v percentuálnej výške neuplynutej životnosti konštrukčného prvku. Životnosť jednotlivých konštrukčných prvkov je uvedená v prílohe č.2 tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI.

OSTATNÉ USTANOVENIA

- 6.1. **Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, do podnájmu ani iného užívania, a to ani dočasného, inej osobe. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom k výpovedi nájmovej zmluvy podľa § 711 ods. 1 písm. d) Občianskeho zákonníka a k následnému odovzdaniu bytu s príslušenstvom prenajímateľovi zo strany nájomcu, a to v zmysle výpovednej lehoty uvedenej v podanej výpovedi.**

- 6.2. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu nevykonávať žiadne stavebné ani iné úpravy (ďalej len „zmeny“) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté povinnosti nájomcu podľa ustanovení osobitných predpisov (napr. Stavebný zákon). V prípade súhlasu prenajímateľa s vykonaním zmien na predmete nájmu nájomcovi bude súčasťou písomného súhlasu prenajímateľa i výslovná špecifikácia týchto zmien, a to podľa popisu a zoznamu tak, ako bude predložený v žiadosti nájomcu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade uskutočnenia zmien na predmete nájmu nájomca nemá právo na úhradu nákladov vynaložených na uvedené zmeny. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že ani počas trvania nájomného vzťahu, ani po jeho zániku, zrušení alebo inom skončení nemá nájomca právo na protihodnotu toho, o čo sa v dôsledku ním vykonaných zmien zvýšila hodnota predmetu nájmu.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu s prísl., keď ho o to telefonicky alebo písomne požiada, za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym a dohodnutým spôsobom. Nájomca sa taktiež zaväzuje umožniť vstup do prenajatého bytu s prísl. aj zamestnancom príslušného ministerstva, príslušného krajského stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu a kontroly počtu nájomcov a spoluužívateľov bytu.
- 6.4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu tých opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.
- 6.5. Nájomca je povinný riadne užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu, ako aj prijímať poskytovanie plnenia služieb súvisiacich s užívaním bytu. Nájomca je ďalej povinný dodržiavať domový poriadok v dome. Nájomca je povinný správať sa tak, aby nedochádzalo k narušovaniu pokojného bývania ostatných nájomcov bytov, aby nebola ohrozená bezpečnosť ostatných nájomcov bytov prípadne neboli narušené dobré mravy v dome.
- 6.6. Zároveň sa nájomca zaväzuje dodržiavať bezpečnostné a požiarne opatrenia v byte aj bytovom dome, inak zodpovedá prenajímateľovi za škodu spôsobenú neplnením tejto povinnosti.

ČLÁNOK VII. SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

- 7.1. Nájomca prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve výslovne potvrdzuje, že súhlasí s tým, aby jeho osobné údaje použité v tejto zmluve alebo získané v súvislosti s trvaním, zmenou alebo zánikom nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy boli prenajímateľom spracúvané v rámci vykonávania jeho činností a to po dobu a v rozsahu nevyhnutne potrebnom na riadne plnenie práv a povinností zmluvných strán z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 7.2. Nájomca zároveň prehlasuje a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že bol prenajímateľom riadne informovaný a poučený o spracúvaní jeho osobných údajov, o spôsobe, prostriedkoch a účele ich spracúvania, o dobrovoľnosti poskytnúť požadované osobné údaje, o zozname alebo rozsahu osobných údajov, ako aj o právach, povinnostiach a zodpovednosti vyplývajúcich zo spracúvania osobných údajov nájomcu.

ČLÁNOK VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 8.1. Zmeniť alebo zrušiť túto zmluvu možno len formou písomného dodatku. To isté platí aj pre zrieknutie sa písomnej formy.
- 8.2. Ak sa má podľa tejto zmluvy písomnosť doručovať druhej zmluvnej strane a ak sa ju z akýchkoľvek dôvodov nepodarí doručiť, považuje sa za riadne doručenú uplynutím lehoty troch dní odo dňa jej podania na poštovú alebo inú verejnú prepravu na adresu zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, alebo na inú adresu včas oznámenú druhej zmluvnej strane.
- 8.3. Neplatnosť alebo neúčinnosť niektorého z ustanovení uvedených v tejto zmluve nemá vplyv na platnosť či účinnosť ostatných jej ustanovení.

- 8.4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a dva pre prenajímateľa.
- 8.5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa podľa § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka v platnom znení dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.06.2023. Táto zmluva je v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje sa v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva, ktorú si pred podpisom prečítali a jej porozumeli, sa zhoduje s ich vôľou, že ju neuzavreli v tiesni a za nevýhodných podmienok a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Liptovskom Mikuláši, dňa: 13-03-2023.....

15-03-2023
.....

za prenajímateľa

nájomca

.....
Ing. Ján Bloháč, PhD.,
primátor mesta
zastúpený zástupcom primátora mesta
Ing. Rudolfom Urbanovičom



Príloha č. 1 k Zmluve o nájme bytu číslo 142/2023/BaNP

A. Sanitárne zariadenie:

- a) upevnenie uvoľneného umývadla, záchodovej misy, mušle, drezu, výlevky, vane, vylievaka, bidetu, záchodovej nádrže, zrkadla, držadla, schránok, pľuvadla, konzol, vešiakov,
- b) oprava, výmena výtokového ventilu - kohútika,
- c) oprava, výmena sifónu a lapača tuku,
- d) oprava odpadového a prepádového ventilu,
- e) oprava batérie,
- f) oprava pevnej alebo hadicovej sprchy,
- g) výmena tesnenia,
- h) výmena retiazok a zátok k všetkým predmetom,
- i) oprava, výmena vešiakov, vaňových drzádiel,
- j) oprava, výmena dvierok pri obmurovanej vani,
- k) oprava, výmena podpier, ružíc, ťahadiel,
- l) oprava, výmena popolníka, schránky na toaletný papier, výmena galeriek,
- m) čistenie zanesených odpadových rúr z bytu len do kanalizačného stúpadla,
- n) oprava, výmena násosky splachovača, plavákovej gule s pákou, padákového drôtu a páky, sedacej dosky s poklopom, priechodného ventilu pred záchodovou nádržou, záchodovej manžety,
- o) zabrúsenie padákového sedla,
- p) výmena tesnenia, prípadne kužeľky na ventily,
- r) oprava tlakového splachovača s výmenou jednotlivých drobných súčastí,
- s) oprava, výmena ochranných rámov na drezoch a výlevkách.

B. Elektrické zariadenie:

- a) oprava, výmena vypínačov všetkých druhov, poistiek a ističov všetkých druhov, zásuviek, tlačidiel, objímok, zvončekového a signalizačného zariadenia, včítane tlačidla pri vchode, transformátora, zvončeka i miestnej batérie, ak patrí k bytu,
- b) oprava osvetľovacích telies, prípadne výmena ich jednotlivých súčastí,
- c) oprava ohrievačov vody.

C. Plynové a elektrické sporáky a variče, plynové radiátory a prenosné plynové piecky:

- a) oprava horákov,
- b) oprava, výmena uzavieracích kohútikov plynu,
- c) výmena a doplnenie skrutiek, nitov a ostatných drobných súčiastok,
- d) oprava, výmena vypínačov elektrického prúdu,
- e) oprava platničiek a pečúcej rúry,
- f) výmena privodného kábla alebo hadice,
- g) výmena plechu, pekáča a roštu do pečúcej rúry,
- h) prečistenie plynovodných privodiakov od plynomeru k spotrebičom.

D. Ohrievače vody, plynové, prietokové a elektrické zásobníky:

- a) oprava, výmena membrány, ventilov a páky, tlakového pera, regulačného zariadenia horáka, rúr a kolien na odvod spálených plynov,
- b) čistenie,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava výhrevnej patróny,
- e) oprava termostatu.

E. Merače spotreby tepla:

- a) oprava individuálnych meračov spotreby tepla v bytoch.

F. Etážové kúrenie:

- a) oprava, výmena napúšťacieho a vypúšťacieho ventilu, pretesnenie jednotlivých prírub,
- b) oprava, výmena odvzdušňovacieho ventilčeka,
- c) vykonávanie ochranných náterov,
- d) oprava dvierok,
- e) výmena roštu,
- f) výmena dymových rúr,
- g) utmelenie kotla okolo dvierok a plášťa,
- h) vyčistenie kotla od sadzí a popola,
- i) nastavenie ventilu alebo kohútika na výhrevných telesách.

H. Kovanie a zámky:

a) oprava, výmena kľuky, olivy, štitka, tlačidla, prizmatického skla, poštovej schránky, nárazníkov, medzidverových spojov, závesov, zachytávačov roliet, západiek, závesov koľajničiek, kladiek, ventilácií, retiazok, ťahadiel, zámkov, vložiek do zámkov, kľúčov.

I. Okná a dvere:

a) tmelenie okien,
b) menšia oprava, výmena deliacich priečelí a lišt zasklených dverí,
c) zasklievanie jednotlivých okien,
d) menšia oprava, výmena časti obloženia okenných parapetov.

J. Podlahy:

a) oprava uvoľnených dlaždíc do 1,5 m²,
b) upevnenie, výmena prahu,
c) upevnenie, náhrada podlahových lišt.

K. Rolety a žalúzie:

a) oprava, výmena navijacieho mechanizmu,
b) oprava plátna,
c) výmena šnúry,
d) oprava drevenej zvinovacej rolety a žalúzie,
e) oprava vyklápacieho zariadenia žalúzie,
f) spojenie lišt, výmena pliešku,
g) oprava zámku na nôžkových mrežiach alebo železných roletách,
h) výmena pier na železných roletách.

L. Domáce telefóny:

a) oprava, výmena telefónnej šnúry,
b) mikrotelefónne a slúchadlové vložky,
c) nastavenie domáceho telefónu.

.....
podpis nájomcu

Príloha č. 2 k Zmluve o nájme bytu číslo 142/2023/BaNP

Tabuľka životnosti konštrukčných prvkov:

názov	životnosť v rokoch
elektrický sporák	25
elektrická dvojplatnička	5
plynový sporák	15
uhlový sporák kuchynský	25
uhlová pec izbová	15
elektrický ohrievač vody	15
kuchynská linka	15
kuchynský drez smaltovaný	10
kuchynský drez nerezový	30
pracovná doska	10
vaňa	14
umývadlo	17
WC misa	20
splachovacia nádržka	15
sprchová, vaňová batéria	14
drezová batéria	10
poštová schránka	25
vchodové dvere	28

.....
podpis nájomcu