

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: **Ernest Bongilaj**

Dátum narodenia:

Trvale bytom: Stred 138, 023 54 Turzovka

č. OP:

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. 24** 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 1.06.2023 do 31.12.2025** na základe Súhlasu s opakovaným uzavretím zmluvy o nájme nájomného bytu mesta Turzovka pod č.j. R 12280/2022 zo dňa 15.11.2022.
- 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 18,36 € 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 prenájomateľ 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 prenájomateľovi 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 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 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 vypratáný, 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 dobré 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 nájomom 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