



# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená medzi:

**prenajímateľom:** **Mestský bytový podnik Nové Mesto nad Váhom s.r.o.**  
 Vajanského 2116/16  
 915 01 Nové Mesto nad Váhom  
 IČO: 36 310 743  
 zapísaná v obchodnom registri na Okresnom súde v Trenčíne  
 v odd. Sro vložka č. 11779/R  
 v zastúpení **Ing. Stanislavom Vavrekom**, konateľom spoločnosti

a

**nájomcom:** **Tibor Varačka**  
 Rodné číslo:

podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka  
 a zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní  
 v znení neskorších predpisov

## I.

Touto zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi **byt č. na** domu č. s.  
 č. o. na ulici v Novom Meste nad Váhom do užívania za nájomné. Nájomný pomer vzniká  
 dňom **4.10.2023** a uzatvára sa na dobu určitú do **30.6.2026**.

Byt pozostáva z: **1 obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorým sa rozumie  
 kúpeľňa, chodba, kuchynský kút**

## II.

Rozsah užívania bytu stanovuje Občiansky zákonník a nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa  
 vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Podrobnosti  
 o spôsobe užívania spoločných priestorov a zariadení domu upravuje Domový poriadok.

## III.

Spoločným nájomcom bytu je: \_\_\_\_\_  
 Zoznam osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom:

**Meno a priezvisko**

**Vzťah k nájomcovi**

**Rodné číslo**

## IV.

- Výška mesačného nájomného a výška úhrad za plnenia spojené s užívaním nájomného bytu je stanovená podľa Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov a uvedená v *Predpise mesačnej úhrady za užívanie bytu*, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve.
- Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť *Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu*, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení, ak stanovené zálohy nestačia pokryť skutočné náklady v dome, prípadne iných odôvodnených skutočností, ktoré súvisia s výpočtom mesačného nájomného a úhrad s ním spojených. Prenajímateľ nový *Predpis mesačnej úhrady za užívanie bytu* zašle nájomcovi na adresu nájomného bytu.

3. Skutočnosti rozhodné pre zmeny úhrad za plnenia (najmä zmena osôb a počtu bývajúcich v byte) je nájomca povinný oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní od ich vzniku prenajímateľovi - byť môžu užívať len osoby uvedené v nájomnej zmluve.
4. Nájomné vrátane úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu sú splatné mesačne a to do 25.-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu do 5-tich dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania. Výška poplatku z omeškania je určená podľa § 4 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ je oprávnený účtovať nájomcovi poplatky v zmysle Cenníka služieb zverejneného na webovom sídle prenajímateľa [www.msbp-nm.sk](http://www.msbp-nm.sk).
5. Vyúčtovanie za plnenia spojené s užívaním bytu podľa skutočných nákladov vykoná a doručí prenajímateľ nájomcovi za zúčtovacie obdobie, ktorým je jeden kalendárny rok, najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Splatnosť vyúčtovania je 30. júna nasledujúceho kalendárneho za rok predchádzajúci.
6. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, uhrádza nájomca.
7. Nájomca je povinný zachovať pôvodný stav a vybavenie nájomného bytu. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v nájomnom byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
8. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
9. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
10. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú, sú povinní bez výhrad sprístupniť prenajímateľovi byt za účelom kontroly, najmä technického stavu bytu, kontroly počtu prihlásených osôb v byte, či nájomca užíva byt riadnym spôsobom a deratizácie.
11. Nájomca je povinný udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch domu a vykonávať upratovanie spoločných priestorov podľa rozpisu služieb v dome.
12. Za hrubé porušenie povinností nájomcu a tejto nájomnej zmluvy sa považujú najmä tieto skutočnosti:
  - a) nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu riadne a včas,
  - b) nájomca prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodil prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje alebo narušoval pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje alebo ohrozoval bezpečnosť alebo porušuje alebo porušoval dobré mravy v dome,
  - d) nájomca využíva alebo využíval byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) nájomca hrubo porušuje alebo porušoval Domový poriadok,
  - f) nájomca odmietol sprístupniť byt za účelom jeho kontroly,
  - g) nájomca neudržiava čistotu a poriadok v spoločných priestoroch domu a nevykonáva upratovanie spoločných priestorov podľa rozpisu služieb v dome.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca najneskôr do 15 dní odo dňa Oznámenia o pridelení nájomného bytu a výzvy na uhradenie finančnej zábezpeky uhradí na účet prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške trojmesačného nájomného. Finančná zábezpeka musí byť uhradená pred podpísaním nájomnej zmluvy. Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad za plnenia spojených s užívaním nájomného bytu a nepoškodzovania užívaného nájomného bytu. Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu záväzkov nájomcu súvisiacich s nájomným bytom. Prenajímateľ finančnú zábezpeku resp. jej zostatok nájomcovi vráti po skončení nájmu a odovzdaní bytu nájomcom prenajímateľovi v lehote 30 dní po splatnosti posledného vyúčtovania za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. IV. ods. 5 tejto zmluvy, a to prevodom na účet nájomcu, ak sa nedohodne inak. Ustanovenie prvej a druhej vety tohto bodu sa nepoužije pri opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy.

## V.

Opis príslušenstva bytu ako aj opis stavu bytu je uvedený v *Protokole o prevzatí bytu*, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

#### VI.

1. Byt sa bude využívať na nájom najmenej počas 30. rokov od vydania kolaudačného rozhodnutia.
2. Doba nájmu dohodnutá v nájomnej zmluve môže byť najviac tri roky. Ak nájomcom je osoba so zdravotným postihnutím uvedeným v prílohe č. 2 k zákonu č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov alebo ak nájomcom je osoba podľa § 22 ods. 3 písm. d) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, doba nájmu môže byť najviac desať rokov.
3. Nájomca má právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy pri dodržaní podmienok uvedených v nájomnej zmluve a vo všeobecne záväznom nariadení Mesta Nové Mesto nad Váhom č. 3/2010 o spôsobe pridelovania nájomných bytov v znení neskorších zmien a dodatkov (ďalej len „VZN“).
4. V prípade záujmu nájomcu o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je nájomca povinný podať žiadosť 1 mesiac pred ukončením doby nájmu na predpísanom tlačive. Spolu so žiadosťou je povinný predložiť prenajímateľovi písomný doklad čistého mesačného príjmu za predchádzajúci kalendárny rok. Uvedené platí pre nájomcu a osoby žijúce v byte spolu s nájomcom.

#### VII.

1. V zmysle § 12 ods. 1 písm. k) zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov nájomca berie na vedomie a vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe / tretím osobám.
2. Ak zo strany nájomcu dôjde k porušeniu vyhlásenia podľa čl. VII. ods. 1 tejto nájomnej zmluvy, prenajímateľ je oprávnený od nájomnej zmluvy okamžite odstúpiť a nájomca je povinný byt vypratať a odovzdať prenajímateľovi najneskôr v lehote 15 dní.

#### VIII.

1. Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, písomnou výpoveďou alebo okamžitým odstúpením prenajímateľa od zmluvy v zmysle čl. VII. ods. 2 tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka.
3. Ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času.
4. Ku dňu zániku nájmu dohodou alebo výpoveďou alebo uplynutím dohodnutého času nájmu, ak prenajímateľ nesúhlasí s opakovaným uzavretím novej nájomnej zmluvy alebo odstúpením prenajímateľa od zmluvy v zmysle čl. VII. ods. 2 tejto nájomnej zmluvy, je nájomca povinný byt spolu s príslušenstvom vypratať, fyzicky odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave spôsobilom na ďalšie užívanie (vyčistený s bielym hygienickým náterom, všetky zariadenie predmety musia byť plne funkčné a nepoškodené) a umožniť mu vstup do držby a užívania bytu, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody. V opačnom prípade nájomca dáva svoj vážny súhlas s tým, že prenajímateľ aj bez prítomnosti nájomcu vymení zámok na vstupných dverách do bytu a jeho príslušenstve a byt spolu s príslušenstvom za prítomnosti svedkov vypracuje a hnuťelné veci zloží do úschovy tretej osobe. Zároveň sa nájomca zaväzuje uhradiť všetky náklady spojené s vyprataním bytu a s úschovou hnuťelných vecí v lehote 3 dní po predložení, resp. vyúčtovaní nákladov.
5. Nájomca berie na vedomie, že v prípade zániku nájmu bude užívať byt spolu s príslušenstvom protiprávne resp. bez právneho dôvodu, čo môže zakladať zodpovednosť za priestupok alebo trestnú zodpovednosť pre trestný čin neoprávneného užívania bytu iného.
6. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas, nemá nájomca právo na žiadnu bytovú náhradu.

#### IX.

1. Osobné údaje dotknutých osôb sa spracúvajú v súlade s NARIADENÍM EURÓPSKEHO PARLAMENTU A RADY (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Informácie o spracúvaní osobných údajov prevádzkovateľom sú vám plne k dispozícii na webovom sídle [www.osobnyudaj.sk/informovanie](http://www.osobnyudaj.sk/informovanie), ako aj vo fyzickej podobe v sídle a na všetkých kontaktných miestach prevádzkovateľa.
2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka, platným VZN a príslušnými všeobecne záväznými právnymi normami.
3. Táto zmluva bola napísaná v 2 vyhotoveniach, účastníkmi prečítaná a na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísaná.
4. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

**Tibor Varačka, r. č.**

V Novom Meste nad Váhom  
Dňa **4.10.2023**

obecný bytový podnik  
Nové Mesto nad Váhom s.r.o.  
Vajanského 21/6/16  
901 Nové Mesto nad Váhom

\_\_\_\_\_  
prenajímateľ



12. 10. 2023



Súhlas primátora mesta: .....