



ZMLUVA O NÁJME

č. 137235025/2022

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“)

medzi zmluvnými stranami :

Prenajíateľ: Mesto Žiar nad Hronom
Štatutárny orgán : Mgr. Peter Antal, primátor
Sídlo: Ul. Štefana Moysesu 46, 965 19 Žiar nad Hronom
IČO: 00 321 125
DIČ: 2021339463
(ďalej ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca : Kravchak Mykola
Dátum narodenia:
Trvale bytom: Ukrajina
Korešp. adresa:
Telefonický kontakt:
IBAN:
e-mail:
(ďalej len ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom bytu č. 25, nachádzajúceho sa na 5. nadzemnom podlaží bytového domu súp. č. 1372, na Ul. J. Kráľa v Žiari nad Hronom, vchod 33 - sekcia B, postaveného na CKN parcele č. 1149/67, zapísaného na LV č. 3037 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.
2. Prenajíateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č. 25, bližšie určený v odseku 1 tohto článku, pozostávajúci z 1 izby a príslušenstva, spolu o celkovej rozlohe 43,61 m². K bytu prislúcha pivnica č. 25 (ďalej len ako „byt“ alebo „predmet nájmu“). Nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajíateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
4. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“): -
5. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenajíateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

Čl. II. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.06.2022 do 31.05.2025**.

Čl. III. Nájomné a zálohové platby

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia MF SR z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 a opatrenia MF SR z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (ďalej len ako „Opatrenie MF SR č. 01/R/2008“) a to na sumu vo výške **47,83 €/mesačne**.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej ako „zálohové platby“). Plnenia poskytované s užívaním bytu ako aj výška zálohových platieb sú uvedené v kalkulačnom liste.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa VÚB, a.s. Žiar nad Hronom, číslo účtu **IBAN: SK07 0200 0000 0000 2213 8422, variabilný symbol 1372330254**.
4. Zálohové platby sú predmetom ročného vyúčtovania podľa skutočných nákladov. Prenajímateľ je povinný vyúčtovať ich najneskôr do 31. mája za predchádzajúci rok. Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenajímateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok nájomcovi.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného alebo zálohových platieb v prípade, ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet nájomného alebo zálohových platieb (napr. zmena Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, zmena cenových predpisov týkajúcich sa plnení poskytovaných s užívaním bytu, zmena v počte bývajúcich osôb v byte, zmena rozsahu plnení poskytovaných s užívaním bytu a pod.) a to od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo prenajímateľa na vykonanie zmeny.

Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením nájomnej zmluvy umožnil prehliadku bytu, pričom nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia obytného domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v obytnom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv,

- a) rešpektovať susedské práva a bezpečnosť, najmä:
- vylúčiť užívanie bytu spôsobom obťažujúcim iných nájomcov (napr. nadmerná hlučnosť, atď.),
 - vylúčiť v byte a v obytnom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach obytného domu neskladovať žiadne veci.
- c) vykonávať na vlastné náklady všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a všetky obvyklé udržiavacie práce v zmysle nariadenia č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka; pri porušení tejto povinnosti môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na náklady nájomcu,
- d) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu,
- e) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv a iných nevyhnutných opráv. Ak nájomca nesplní tieto povinnosti, zodpovedá prenajímateľovi za škody, ktoré nesplnením týchto povinností vznikli,
- f) počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade, ak hrozí na predmete nájmu škoda alebo ak už škoda bola na predmete nájmu spôsobená, nájomca je povinný bez zbytočného odkladu vykonať vhodné opatrenia na odvrátenie nebezpečenstva vzniku škody alebo zmiernenie jeho následkov,
- g) bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa o vzniku škody alebo o hrozbe vzniku škody na predmete nájmu,
- h) písomne oznámiť prenajímateľovi pobyt osoby prechodne sa zdržujúcej v byte vtedy, ak tento pobyt presiahne 30 za sebou idúcich kalendárnych dní.
3. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny bytu a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
4. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu osobe oprávnenej vykonávať údržbu a opravu, prenajímateľovi, správcovi, zamestnancom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu ako aj za účelom údržby a opravy, ak opravu alebo údržbu nezabezpečí nájomca, alebo ak ide o opravu alebo údržbu spoločných častí alebo spoločných zariadení obytného domu prístupných z bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo za účelom odpočtu nameraných hodnôt.
5. Nájomca nie je oprávnený dať byt do podnájmu inej osobe.
6. Nájomca nesmie užívať byt na iný účel ako je dohodnutý v tejto zmluve.
7. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bol s Domovým poriadkom riadne oboznámený. Nájomca berie na vedomie, že porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie platných právnych predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti a ochrane zdravia.
9. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu nachádzajúci sa v predmete nájmu. Nájomca si preto môže zabezpečiť poistenie vecí vnesených do predmetu nájmu vo vlastnom mene a na vlastné náklady.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí uplynutím dojednanej doby.
2. Nájomný vzťah možno ukončiť aj pred uplynutím dojednanej doby nájmu:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
4. Najneskôr v deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi byt, vrátane zariadenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10,00 € (slovom desať Eur) za každý deň omeškania so splnením povinnosti uvedenej v odseku 3. tohto článku a to bez ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.
6. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobené škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobené škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Čl. VI. Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Písomnosti podľa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo na takú inú adresu, ktorú daná zmluvná strana písomne oznámila druhej zmluvnej strane v súlade s týmto bodom zmluvy. Písomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Písomnosti sa považujú za doručené aj dňom odmietnutia prevzatia písomnosti alebo dňom vrátenia písomnosti odosielateľovi z dôvodu neprítomnosti adresáta alebo inak zmareného doručenia (napr. adresát neznámy, adresát si zásielku nevyzdvihol v odbernej lehote).....) sa zásielka považuje za doručenú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
4. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 443/2010 Z. z. a ostatnými súvisiacimi platnými právnymi predpismi SR.
5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

7. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto zmluvy plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne bez omylu, bez akéhokoľvek psychického lebo fyzického nátlaku.

V Žiari nad Hronom dňa: 24.4. 2022

V Žiari nad Hronom dňa: 27.4. 2022

Prenajímateľ :

Nájomca :

 **Mgr. Peter Antal**
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

.....
Mykola Kravchak

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA vykonaná v zmysle § 7 č. 357/2015 Z.z.

Označenie alebo popis finančnej operácie alebo jej časti: príjem/ poskytnutie / použitie / právny úkon / iný úkon majetkovej povahy*

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné: vykonať, ~~v nej pokračovať~~ alebo vymáhať poskytnuté plnenie.

Vedúci OEAF zodpovedný za ekonomiku a financovanie:

Meno a priezvisko: Ing. Martin Majerník Dátum: 26.4.2022 Podpis: ..

Finančnú operáciu alebo jej časť je – nie je možné: vykonať, ~~v nej pokračovať~~ alebo vymáhať poskytnuté plnenie.

Zamestnanec zodpovedný za správu majetku mesta.

Meno a priezvisko: Ing. Miroslava Paulíková Dátum: 26.4.22 Podpis: ..

*nehodiace sa škrtnite