

MsÚ Žiar nad Hronom	centrálne číslo : 833/2024
	evidenčné číslo : 366/2024

ZMLUVA O NÁJME

uzatvorená v zmysle § 719 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Občiansky zákonník“) a v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 443/2010 Z. z.“)

Článok I. Zmluvné strany

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

a

Nájomca : Fábry Adam
Dátum narodenia:
Trvale bytom: J. Považana 965 01 Žiar nad Hronom
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
Telefonický kontakt:
(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v katastrálnom území Žiar nad Hronom, obec Žiar nad Hronom, okres Žiar nad Hronom, zapísanej na LV č. 1136, a to bytového domu – Bytový dom č. 1 (24 b.j.) so súpisným číslom 2844, postavenej na CKN parcele č. 1798/116 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 523 m², na Ul. J. Považana v Žiari nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do nájmu byt č. 11, nachádzajúci sa na 4. nadzemnom podlaží Bytového domu, vo vchode č. 5 (ďalej ako „byt“ alebo „predmet nájmu“) a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Celková podlahová plocha bytu je 65,32 m².
4. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a z príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa, WC, chodba, a predsieň.
5. Nájomca má popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory a zariadenia Bytového domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
6. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.

7. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):
- Paula Fábryová, narodená:
 - Adam Fábry, narodený:
 - Sarah Fábryová, narodená:
 - Eliot Fábry, narodený:
 - Noel Fábry, narodený:
8. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 (troch) pracovných dní oznámiť prenajímateľovi 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.

Článok III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **01.11.2024 do 31.10.2027**.
2. Nájomca má právo na opakované uzatvorenie zmluvy o nájme bytu pri dodržaní podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve a v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní. O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne 3 mesiace pred ukončením nájmu bytu. Nájomca musí prenajímateľa o opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy požiadať najmenej 60 dní pred ukončením nájmu bytu a to doručeníím písomnej žiadosti na Mestský úrad v Žiari nad Hronom spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prehodnotenie jeho práva na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, inak nájom bytu končí dňom uplynutia dohodnutej doby nájmu. Za opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy sa považuje aj predĺženie doby nájmu formou dodatku k pôvodnej zmluve. Podmienky v novej nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté aj inak, ako sú ustanovené v tejto zmluve.

Článok IV. Nájomné a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu

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 136,61 €/mesačne (z toho 28,05 €/mesačne tvorí fond opráv).
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenajímateľovi aj úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a to vo forme zálohových platieb (ďalej len ako „zálohové platby“). Výška zálohových platieb je uvedená v kalkulačnom liste, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné spolu so zálohovými platbami mesačne a to vždy do 10-teho dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa, vedený v banke VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom, **IBAN SK070200000000022138422, variabilný symbol 2844050115**.
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 15 (pätnásť) 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.
 7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomcovi finančnú zábezpeku vo výške šesťmesačného nájomného, t. j. vo výške 819 €, slovom osemstodevätnásť Eur (ďalej len ako „zábezpeka“). Zábezpeku vedie nájomca na osobitnom účte zriadenom na tento účet v banke.
 8. Nájomca dňa 09.10.2024 zložil na účet prenajímateľa zábezpeku vo výške 819,00 €.
 9. Zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytu a nepoškodzovania užívaného bytu. V súlade s účelom, na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň (a to aj po skončení nájmu), v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.
 10. V prípade, že výška zábezpeky počas trvania nájmu klesne pod sumu uvedenú v odseku 7. tohto článku z dôvodu jej použitia prenajímateľom v súlade s odsekom 9. tohto článku, je nájomca túto povinný doplniť na základe písomnej výzvy prenajímateľa do výšky uvedenej v odseku 7. tohto článku a to v lehote 15 (pätnásť) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa.
 11. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 9. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
 12. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote 10 (desiatich) pracovných dní od posledného vyúčtovania zálohových platieb v zmysle odseku 4. tohto článku, nie však skôr ako budú odstránené všetky škody na predmete nájmu v zmysle odseku 6. článku VIII. tejto zmluvy.
 13. Ustanovenia odseku 9. a 12. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že prenajímateľ mu pred uzatvorením tejto 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 Bytového domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu,
 - b) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v Bytovom 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 Bytovom dome skladovanie horľavých, výbušných, toxických alebo iných nebezpečných látok a nebezpečného odpadu a nakladanie s otvoreným ohňom,
 - v spoločných častiach a zariadeniach Bytového 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 nájomca 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 nájomca 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, správcovi, nájomcovi, vlastníkovi Bytového domu, 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 Bytového 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.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom bytu sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu.
2. Nájom bytu možno ukončiť aj pred uplynutím dohodnutej 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 4. 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.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a 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. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že táto zmluva vrátane všetkých jej súčastí a príloh bude zverejnená v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len „register“). Register je verejný zoznam povinne zverejňovaných zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky v elektronickej podobe. Zverejnenie zmluvy v registri sa nepovažuje za porušenie ani za ohrozenie obchodného tajomstva. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v registri.
2. 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.
3. 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.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 (troch) vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.

6. 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: 31.10.2024

V Žiari nad Hronom , dňa: 25.10.2024

Prenajímateľ :

Nájomca:

Mgr. Peter Antal
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

Fábry Adam

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, MBA Dátum: 25.10.2024 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:..... Podpis:..
*nehodiace sa škrtnite