

MsÚ Žiar nad Hronom	centrálne číslo: 328/2025
	evidenčné číslo: 137/2025

ZMLUVA O NÁJME

č. 50919026/2025

Centrálne č. zmluvy /2025

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Žiar nad Hronom

Štatutárny orgán: Mgr. Peter Antal, primátor

Sídlo: Ul. Š. Moysesova č. 46, 965 01 Žiar nad Hronom

IČO: 00 321 125

DIČ: 2021339463

Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

Číslo účtu: 22138422/0200

IBAN: SK0702000000000022138422

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca : Pavol Kaločaj, nar.

trvale bytom : ul. M. Chrásteka

965 01 Žiar nad Hronom

(ďalej len ako „nájomca“)

Článok II.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom predmetu nájmu – bytu č. 4-B (č. 26), nachádzajúceho sa na IV. poschodí bytového domu súp. č. 509, vchod č. 19, na Ul. M. Chrásteka v Žiari nad Hronom, postaveného na CKN parcele č. 700/3, zapísaného na LV č.3198 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č. 4-B (č. 26), nachádzajúci sa na IV. poschodí bytového domu, bližšie špecifikovaný v bode 1 tohto článku, vo vchode č. 19 (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Byt o celkovej podlahovej ploche 56,8 m² pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.
4. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
5. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu:
 - Kaločajová Ivana, nar.:
 - Kaločajová Ivana, nar.:
 - Kaločajová Simona, na
 - Kaločajová Veronika, nar.:
 - Dančová Yasmine, nar.:
 - Kaločajová Ivana, nar.:
6. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za

- hrubé porušovanie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa § 711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca bytu má popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu a to v súlade s Domovým poriadkom.
 8. Nájomca sa oboznámil so stavom bytu z obhliadky na mieste samom a vyhlasuje, že byt je v stave spôsobilom na dohovorené užívanie.

Článok III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to od **01.06.2025 do 30.09.2025**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že na nájomný vzťah sa nevzťahuje ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok IV. Nájomné a zálohové platby

1. Výška nájomného je stanovená v súlade s Vyhláškou Ministerstva dopravy Slovenskej republiky č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore (ďalej len ako „Vyhláška MD SR č. 281/2024“) a to na sumu vo výške 185,22 €/mesačne.
2. Nájomca je povinný okrem nájomného uhrádzať prenájomateľovi 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 prenájomateľa VÚB, a.s. Žiar nad Hronom, číslo účtu: IBAN SK 07 0200 0000 0000 2213 8422, variabilný symbol 0509190266.
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 prenájomateľovi v lehote do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný prenájomateľ vrátiť vyúčtovaný preplatok spoločným nájomcom.
5. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenájomateľovi 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 zmení Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov alebo cenové predpisy týkajúce sa plnení poskytovaných s užívaním bytu.
7. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenájomateľovi peňažnú zábezpeku vo výške **645,93 Eur**, slovom šesťstoštyridsaťpäť Eur deväťdesiattri centov (ďalej len ako „zábezpeka“) a to vkladom na bankový účet prenájomateľa, číslo účtu: IBAN SK 69 0200 0000 0020 3305 2551 najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy (**pri platbách je vždy potrebné uvádzať variabilný symbol: 0509190266**).
8. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výška zábezpeky musí vždy dosahovať minimálne sumu uvedenú v odseku 7. tohto článku (ďalej aj ako „povinná výška“)
9. Zábezpeku vedie prenájomateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účet v banke.
10. Zábezpeka slúži na uspokojenie peňažnej pohľadávky prenájomateľa vzniknutej voči nájomcovi na základe tejto zmluvy (t.j. na uspokojenie nájomného, dohodnutých úhrad

spojených s užívaním nájomného bytu, zmluvných pokút, náhrady škody a iných finančných nárokov prenajímateľa voči nájomcovi z titulu tejto nájomnej zmluvy.). V súlade s účelom na ktorý je zábezpeka určená, je prenajímateľ oprávnený túto použiť v deň, v ktorý sa nájomca dostal do omeškania so splnením finančného nároku prenajímateľa.

11. 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 10. 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.
12. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 11. tohto článku, zmluvné strany považujú za podstatné porušenie povinností nájomcu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.
13. Po ukončení nájmu bytu prenajímateľ vráti nájomcovi zábezpeku alebo jej nespotrebovanú časť a to v lehote do 10 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 5. článku VI. tejto zmluvy.
14. Ustanovenia odseku 10. a 13. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi byt v stave spôsobilom na dojednané užívanie.
2. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný 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 neho náhradu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Prenajímateľ sa nezaväzuje uhradiť nájomcovi náklady vynaložené na stavebné úpravy alebo na iné podstatné zmeny v byte a po skončení doby nájmu ani na úhradu protihodnoty toho, o čo sa zvýšila hodnota bytu.
6. Nájomca je povinný vykonávať 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, sám na vlastné náklady. Pri porušení povinnosti nájomcu vykonávať drobné opravy a údržbu bytu môže prenajímateľ vykonať opravy a údržbu bytu na ich náklady.
7. Nájomca je povinný 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 nespĺnením týchto povinností vznikli.
8. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinné umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
9. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.

10. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bytu bol riadne oboznámený s Domovým poriadkom.
11. Porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak si nájomca opakovane nebude plniť povinnosti stanovené v článku IV. Domového poriadku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 € a to za každé porušenie zvlášť, pričom zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi v lehote 7 dní od doručenia výzvy prenajímateľa. Nájomca prehlasuje, že zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká a nie je v rozpore s dobrými mravmi. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu konaním nájomcu vznikla.
13. Nájomca je povinný bezodkladne najneskôr do 3 pracovných dní oznámiť prenajímateľovi zmenu osôb tvoriacich jeho domácnosť. Porušenie tejto povinnosti sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré zakladá výpovedný dôvod podľa §711 odsek 1 písm. d) Občianskeho zákonníka.

Článok VI.

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.Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi prenajatý byt v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
4. 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 jeho náklady.
5. 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.
4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s Protikorupčnou doložkou, zverejnenou na webstránke mesta Žiar nad Hronom (www.ziar.sk/protikorupcna-politika/), jej obsahu v celom rozsahu porozumel a zaväzuje sa dodržiavať všetky povinnosti z nej vyplývajúce počas celého obdobia trvania zmluvného vzťahu, ak z ustanovení Protikorupčnej doložky nevyplýva, že tieto povinnosti vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvného vzťahu.
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 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: 14.5. 2025

V Žiari nad Hronom dňa: 15.5. 2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

Mgr. Peter Antal
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

.....
Kaločaj Pavol

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

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 Sebechlebský Dátum: 15.5.2025 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: 15.5.25 Podpis:..

*nehodiace sa škrtnúťe