

MsÚ Žiar nad Hronom	centrálné číslo : 359/2025
	evidenčné číslo : 156/2025

ZMLUVA O NÁJME

č. 56134004/2025

uzatvorená v zmysle § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) a v zmysle zákona 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 mesta
 Sídlo: Ul. Štefana Moysesu 46, 965 01 Žiar nad Hronom
 IČO: 00 321 125
 DIČ: 2021339463
 IBAN: SK07 0200 0000 0000 2213 8422
 (ďalej len ako „prenajímateľ“)
 a

Nájomca : **Magdaléna Mokrášová, nar. 1**
 trvale bytom: 965 01 Žiar nad Hronom
 korešpond. adresa: Tajovského 965 01 Žiar nad Hronom
 Tel. kontakt: +
 (ďalej len ako „nájomca“)

Článok II. Predmet 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 - Prestavba nebyt. priest. na nájomné byty so súpisným číslom 561, postavenej na CKN parcele č. 700/45 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 807 m², na Ul. Tajovského v Žiari nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č. 4 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, bližšie špecifikovaného v bode 1 tohto článku, vo vchode č. 34 (ďalej aj ako „byt“ alebo „predmet nájmu“), nájomca toto užívanie prijíma a zaväzuje sa platiť prenájomiteľovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Byt o celkovej podlahovej ploche 25,31 m² pozostáva z 1 obytnej miestnosti a z príslušenstva, ktorým je kúpeľňa s WC.
4. 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.
5. Nájomca má právo využívať predmet nájmu len za účelom bývania.
6. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej ako „osoby tvoriace domácnosť nájomcu“):-

7. 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. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú a to od **01.06.2025 do 31.05.2026**.
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 doručení písomnej žiadosti na Mestský úrad v Žiari nad Hronom spolu s príslušnými dokladmi potrebnými na prechodnotenie 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 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 67,33 €/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: SK 07 0200 0000 0000 2213 8422, variabilný symbol 0561340043**.
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 Vyhlášky MD SR č. 281/2024 o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore, 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 poskytnúť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške **420 Eur**, slovom štyristodvadsať eur (ďalej len ako „zábezpeka“) a to vkladom na bankový účet prenajímateľa, číslo účtu: IBAN SK6902000000002033052551 najneskôr v deň uzatvorenia tejto zmluvy (**pri platbách je vždy potrebné uvádzať variabilný symbol: 0561340043**). 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“)
8. Zábezpeku vedie prenajímateľ na osobitnom účte zriadenom na tento účet v banke.
9. Zábezpeka slúži na uspokojenie peňažnej pohľadávky prenajímateľa 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.
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 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.
11. Porušenie povinnosti nájomcu zložiť zábezpeku vo výške určenej podľa odseku 7. tohto článku, ako aj porušenie povinnosti doplniť zábezpeku podľa odseku 10. 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 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.
13. Ustanovenia odseku 10. a 13. tohto článku zostávajú účinné aj po uplynutí doby nájmu.

Článok V.

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 závary a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú; ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závary 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.

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 povinností uvedenej v odseku 4. tohto článku a to bez

ohľadu na zavinenie. Uplatnením a/alebo zaplacením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody v plnej výške.

6. Ak nájomca odovzdá prenajatý byt v poškodenom stave, je povinný spôsobiť škody v dojednanom termíne odstrániť na vlastné náklady. Ak si túto povinnosť nesplní budú spôsobiť škody odstránené prenajímateľom na náklady nájomcu.
7. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

Článok VII. Závrečné 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. Pisomnosti 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. Pisomnosti sa považujú za doručené dňom ich prevzatia druhou zmluvnou stranou (príjemcom). Pisomnosti 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 doručnú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil s Protikorupčnou doložkou, zverejnenou na web stránke 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.
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: 21.5. 2025

V Žiari nad Hronom, dňa: 16.5. 2025

Prenajímateľ :

Nájomca :

Mgr. Peter Antal
primátor
Mesto Žiar nad Hronom

Magdaléna Mokrášová

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 OFAT zodpovedný za ekonomiku a financovanie:

Meno a priezvisko: Ing. Martin Sebechlebský Dátum: 08.1.2025 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 Pauliková Dátum: 15.1.2025 Podpis:

*nehodiace sa škrtnite