



# ZMLUVA O NÁJME

## č. 56134002/2011

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. Ivan Černaj, primátor mesta  
Ul. Štefana Moysesu 46, 965 01 Žiar nad Hronom  
IČO: 00 321 125  
DIČ: 2021339463

**Nájomca :** **Ondrej Husár, nar. XXXXXX**  
trvale bytom Ul. Tajovského 561/34/2, 965 01 Žiar nad Hronom  
Bankové spojenie: XXXXXX  
Číslo účtu: XXXXXX

### Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom bytového domu vedeného ako Prestavba nebytových priestorov na nájomné byty súp. č. 561, na Ul. Tajovského v Žiari nad Hronom, postaveného na CKN parcele č. 700/45, zapísaného na LV č.3759 v katastrálnom území Žiar nad Hronom.
2. Prenajímateľ týmto za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie byt č. 2 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 prenájomcovi nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
3. Byt o celkovej podlahovej ploche 33,79 m<sup>2</sup> pozostáva z 1 obytnej miestnosti a z príslušenstva, ktorým je kúpeľňa s WC. Zápisnica o odovzdávaní a prevzatí bytu, ktorá obsahuje aj opis stavu bytu a jeho príslušenstva v deň odovzdávania bytu nájomcovi, tvorí prílohu č. 1 tejto nájomnej zmluvy.
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: 0.
7. 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 prenájomca byt nájomcovi na dobu určitú a to od 01.03.2011 do 28.02.2014.

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.

#### **Článok IV. 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 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (ďalej len ako „Opatrenie MF SR č. 01/R/2008“) a to na sumu vo výške 85,51.€/mesačne.
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, **vždy do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca** na účet prenajímateľa vedený v banke: VÚB, a.s., pobočka Žiar nad Hronom, **číslo účtu: 22138422/0200, variabilný symbol 561340021.**
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 zmení Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 alebo cenové predpisy týkajúce sa plnení poskytovaných s užívaním bytu.

#### **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 nájomcu 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 náklady nájomcu.
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 nesplnením týchto povinností vznikli.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi zmenu v počte osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi vstup do prenajatého bytu za účelom prekontrolovania technického stavu bytu a kontroly dodržiavania zmluvných podmienok.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu inej osobe.
11. Nájomca je povinný dodržiavať Domový poriadok. Nájomca zároveň prehlasuje, že ku dňu vzniku nájmu bytu bol riadne oboznámený s Domovým poriadkom.
12. Porušovanie povinností v Domovom poriadku sa bude považovať za hrubé porušovanie povinností nájomcu vyplývajúcich z nájmu bytu.

## **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.  
Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po jej doručení.
3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi prenajatý byt s príslušenstvom, vrátane jeho vybavenia, v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 664,- Eur v prípade, ak poruší povinnosť uvedenú v odseku 3. tohto článku, bez ohľadu na zavinenie. Nájomca prehlasuje, že zmluvná pokuta nie je neprimerane vysoká a nie je v rozpore s dobrými mravmi. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody.
5. 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.
6. Nájomca po ukončení nájmu nemá právo na bytovú náhradu.

## **Článok VII. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.03. 2011, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
3. Prílohy č. 1 a 2 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

4. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve dáva prenajímateľovi v zmysle zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov výslovný súhlas na zverejňovanie svojich osobných údajov v rozsahu meno, priezvisko, bydlisko a to za účelom zverejnenia zmluvy, vrátane jej dodatkov na webovom sídle prenajímateľa. Súhlas je daný na dobu neurčitú a v zmysle citovaného zákona je ho možné kedykoľvek písomne odvolať.
5. Adresou určenou na doručovanie písomností sa rozumie adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. iná adresa, ktorú zmluvná strana písomne oznámila druhej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že každá z nich má povinnosť oznamovať druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie. V prípade porušenia tejto povinnosti zodpovedá zmluvná strana druhej strane za škodu, ktorá jej takýmto porušením povinnosti vznikla. V takomto prípade alebo pri inak zmarenom doručení ( napr. pri dočasnej neprítomnosti adresáta, odmietnutím prevzatia zásielky ....) sa zásielka považuje za doručенú momentom jej vrátenia späť k odosielateľovi.
6. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.
7. Zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou, ktoré sa stanú jej súčasťou.
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach z ktorých dve vyhotovenia obdrží prenajímateľ a jedno vyhotovenie nájomca.
9. Prenajímateľ a nájomca si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, bola nimi schválená a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, pričom prenajímateľ a nájomca 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 25. 02. 2011



**Prenajímateľ :**

Podpísané

Mgr. Ivan Černaj  
primátor mesta

**Nájomca :**

Podpísané

Ondrej Husár