

**Prenajímateľ :** **MESTO ROŽŇAVA**  
( a zároveň vlastník) v zastúpení Michalom Domikom, primátorom mesta  
Sídlo: Mestský úrad, Šafárikova č.29, 048 01 Rožňava  
Bankové spojenie: VÚB a.s. pobočka Rožňava  
Číslo účtu: SK31 0200 0000 0021 6511 8153

**IČO: 328758**

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

na strane jednej

**1. Juraj Gruľo**, nar.  
Trvale bytom: 048 01 Rožňava  
a

**2. Helena Krištofová**, nar.  
Trvale bytom: 048 01 Rožňava

(ďalej len „nájomca“)

na strane druhej uzavreli túto

## **N á j o m n ú z m l u v u   n a**

**garsónku č. 11**

**nachádzajúci sa v Rožňave, na Rožňavskej Bani č. or. 173, prízemie**

/ďalej len byt /.

Nájom bytu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka, právnymi cenovými predpismi vzťahujúcimi sa na nájom bytu, na nájomné a na služby spojené s týmto nájomom, ďalej domovým poriadkom a touto nájomnou zmluvou.

### **Čl. I.**

1. Popis, rozloha bytu, jeho príslušenstvo a súčasti, ďalej údaje potrebné pre výpočet nájomného sú uvedené v mesačnom zálohovom predpise, v pasporte bytu a v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu, ktoré tvoria prílohy tejto nájomnej zmluvy.
2. **Predmetný byt sa odovzdáva ako byt s nižším štandardom v zmysle § 8 ods. 2 písm. a) až c) a ods. 3 vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 o minimálnych požiadavkách na vybavenie bytu nižšieho štandardu z 18. júna 2008 a uznesenia MZ v Rožňave č.338/2008 zo dňa 10.12.2008. Prenajímateľ predmetný byt odovzdáva v takom technickom stave, v akom sa v čase odovzdania nachádzal a nájomca ho zároveň v takom stave preberá bez nárokov na jeho opravu zo strany prenajímateľa.**

## Čl. II.

### Cena a platobné podmienky

1. Výška nájomného za byt, ktorý je predmetom zmluvy je určená v zmysle § 1 Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 01/R/2008 zo dňa 23. apríla 2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné pravidelne vždy do 25. dňa bežného mesiaca vo výške **8,82 €** ( vid' mesačný zálohový predpis, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačne zálohy za služby spojené s nájmom bytu, ( vid' mesačný zálohový predpis, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ), ktoré sú splatné spolu s nájomným ( /§ 696, ods. 2 Občianskeho zákonníka ). Rozpis záloh za jednotlivé služby je uvedený v mesačnom zálohom predpise, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy po uplynutí kalendárneho roka najneskôr do 31.mája.
5. Preplatky a nedoplatky vzniknuté pri vyúčtovaní služieb sú splatné v predpísaných lehotách.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohy za služby spojené s nájmom bytu nezaplatí ani do piatich dní po ich splatnosti, uhradiť prenajímateľovi úrok z omeškania a to podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z..
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s nájmom bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby spojené s nájmom bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis /§ 696 ods. 1 Obč. zák./.

## Čl. III.

Nájomca za zaväzuje:

1. podľa § 689 Občianskeho zákonníka užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu užívať predmet zmluvy výlučne na bývanie a neprenechať ho ( ani jeho časť ) do podnájmu iným osobám,
2. hradiť prípadný nedoplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s nájmom bytu,
3. vykonávať bežnú údržbu na vlastné trovy vrátane hygienickej mal'by,
4. rešpektovať zmenu v tvorbe ceny podľa zmien právnych predpisov, cenových výmerov, všeobecne záväzných nariadení prenajímateľa,
5. prenajímateľovi umožniť výkon jeho práva kontroly údržby, obsadenosti bytu priamo v

- byte nájomcu,
6. po zániku nájmu bytu byť vypratáť spolu s priestormi prenajatými k tomuto bytu a odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe,
  7. umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolné odpočty vodomeroch. V prípade, že nájomca prenajímateľovi neumožní odpočet alebo montáž vodomeroch, uhradí prenajímateľovi najvyššiu účtovanú spotrebu vody v porovnateľnom byte domu s 20% - nou sankciou,
  8. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady / § 694 Občianskeho zákonníka /. Obe strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác., resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla ( § 695 Občianskeho zákonníka).

Nájomca je oprávnený:

žiadať účasť prenajímateľa na domových zasadnutiach a požadovať od neho akékoľvek vysvetlenia ohľadne nájmu bytu.

Prenajímateľ sa zaväzuje:

1. udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne bývanie okrem bežnej údržby, ktorú nájomca vykonáva resp. hradí sám,
2. po kompenzácii vzájomných pohľadávok uhradiť prípadný preplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s nájmom bytu,
3. zúčastňovať sa na požiadanie domového dôverníka domových zasadnutí.
4. Prenajímateľ je oprávnený:

Vstupovať do bytu nájomcu kedykoľvek za účelom spresnenia údajov dôležitých pre výpočet cien služieb, nájomného, vykonania údržby bytu a spoločných priestorov domu, pýtať sa nájomcu priamo na údaje dôležité, spojené s nájmom bytu.

#### Čl. IV.

1. Nájomca berie na vedomie právo prenajímateľa na odstúpenie od nájomnej zmluvy, ak napriek jeho písomnej výstrahe bude prenajatý byt užívať, resp. trpieť jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda / § 679 ods. 2 veta prvá Obč. zák./.

#### Čl. V.

1. Nájomná zmluva bola uzavretá na základe Všeobecne záväzného nariadenia o podmienkach pridelenia bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta na **dobu u r č i t ú**

**od 01.11.2022 do 31.01.2023**

2. Po skončení doby nájmu sa nájomný vzťah uzavrie na dobu určitú za splnenia podmienok stanovených vo Všeobecne záväznom nariadení mesta Rožňava o podmienkach prideľovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta.
3. **V opačnom prípade je nájomca povinný byt odovzdať prenajímateľovi do 10. dní po ukončení nájomného pomeru bez bytovej náhrady a berie na vedomie, že bude deložovaný prenajímateľom na náklady nájomcu.**
4. Skončenie nájmu bytu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Nájom bytu zanikne:

- a/ uplynutím doby na ktorú bol dojednaný,
- b/ písomnou dohodou,
- c/ písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa. Výpoveď musí byť doručená druhej zmluvnej strane. V prípade výpovede tejto zmluvy sa nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.

Ustanovenia §-u 703 až 708 Občianskeho zákonníka na predmetný byt neplatia.

5. Pri nedodržaní nájomných podmienok uvedených v tejto zmluve ako aj vypracovaného domového poriadku prenajímateľ nie je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný byt a toto si nájomca v plnej miere uvedomuje a preto súhlasí so zmluvou v plnom rozsahu bez pripomienok.

## **Čl. VI.**

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, z ktorých má každé povahu prvopisu.
4. Jedno vyhotovenie dostane nájomca a dve vyhotovenia prenajímateľ.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a že je napísaná podľa ich skutočnej vôle a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.

V Rožňave dňa

V Rožňave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ: