

Č.698/2022

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: SK 31 0200 0000 0021 6511 8153

IČO: 328 758

(ďalej len „prenajímateľ “)

na strane jednej

a

N á j o m c a : **Aladár Szitai**
Narodený:
Trvale bytom: Rožňava

a manželka

Anna Szitaiová
Narodená:
Trvale bytom: Rožňava

(ďalej len „nájomca“)

na strane druhej uzavreli túto

n á j o m n ú z m l u v u na malometrážny b y t

1 –izbový byt č.22

nachádzajúci sa v Rožňave, na Jovickej č. or. 62, IV. poschodie

Nájom bytu sa riadi ustanoveniami Obč. 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.

Popis, rozloha bytu, jeho príslušenstvo a súčasti, ďalej údaje potrebné pre výpočet nájomného uvedené v evidenčnom liste a protokol o prevzatí a odovzdaní bytu tvoria prílohy tejto nájomnej zmluvy /ďalej len zmluva/.

Čl. II.

Cena a platobné podmienky:

1. Výška nájomného za byt, ktorý je predmetom zmluvy je určená podľa § 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 prenajímateľovi platiť nájomné pravidelne mesačne vo výške **49,26 €** na základe uznesenia MZ č. 183/2019 zo dňa 07.11.2019 vždy do 25. dňa bežného mesiaca (vid' mesačný zálohový predpis, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi mesačné zálohy za služby spojené s užívaním bytu vo výške (vid' platobný výmer, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy), ktoré sú splatné spolu s nájomným (§ 696, ods.2 Obč. zák.) vždy do 25. dňa bežného mesiaca. Rozpis záloh za jednotlivé služby je uvedený v mesačnom zálohovom predpise, ktorý tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy po uplynutí kalendárneho roka v zmysle platných právnych predpisov.
5. Preplatky a nedoplatky vzniknuté pri vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytu sú splatné vždy do 15.7. príslušného roka.
6. Nájomca je povinný v prípade, ak nájomné a zálohy za služby spojené s nájomom 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., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že spôsob výpočtu nájomného, poplatkov za služby spojené s užívaním bytu, spôsob ich platenia a prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, poplatky za služby spojené s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis / § 696 ods. 1 Obč. zák./.

Čl. III.

Nájomca sa zaväzuje:

1. podľa § 689 OZ užívať byt, spoločné priestory a zariadenia domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom 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 užívaním bytu,
3. vykonávať bežnú údržbu na vlastné trovy vrátane hygienickej maľby,
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 byt vypratať 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 previesť kontrolné odpočty vodomeroch. V prípade, že nájomca prenajímateľovi neumožní odpočet alebo montáž vodomeroch, uhradí prenajímateľovi najvyššiu účtovanú spotrebu vody v porovnateľnom byte domu so sankciou v zmysle platných právnych predpisov,
8. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa ani na svoje náklady (§ 694 Obč. zák.). 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 Obč. zák./

Nájomca je oprávnený:

Žiadať účasť prenajímateľa na domových zasadnutiach, 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 si nájomca vykonáva resp. hradí sám,
2. po kompenzácii vzájomných pohľadávok uhradiť prípadný preplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s užívaním bytu, ak sa nedohodnú inak,
3. zúčastňovať sa na požiadanie domového dôverníka domových zasadnutí.

Prenajímateľ je oprávnený:

1. vstupovať do bytu nájomcu kedykoľvek, za účelom spresnenia údajov dôležitých pre výpočet cien služieb, nájomného, vykonania údržby bytu a spoločných priestorov domu,
2. informovať sa priamo u nájomcu na údaje dôležité, spojené s nájomom 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. 3 veta prvá Obč. zák./.
2. Po 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.
3. V prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne podľa čl. II. bodu

2 tejto zmluvy a rovnako v prípade poškodenia bytu nad rámec bežného opotrebenia, zabezpečiť zaplatenie dlžnej sumy prostredníctvom vlastníka predmetu zmluvy, ktorým je mesto Rožňava a to z finančnej zábezpeky, ktorú nájomca zaplatil vlastníkovi predmetu zmluvy v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta Rožňava o zriadení účelového garančného fondu a to len po ukončení nájomného pomeru na predmetný byt.

Čl. V.

Nájomná zmluva bola uzavretá na základe VZN mesta Rožňava o podmienkach prideľovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta Rožňava a poradovníka žiadateľov na dobu **určitú od**

01.10.2022 - 30.09.2025

1. Ďalšie predlžovanie nájomnej zmluvy je možné za splnenia podmienok v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia mesta o podmienkach prideľovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta Rožňava, ktorým sa stanovujú zásady prideľovania bytov vo vlastníctve mesta Rožňava.
2. Ukončenie nájmu bytu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
3. Nájom bytu zanikne:
 - a/ uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný,
 - b/ písomnou dohodou,
 - c/ písomnou výpoveďou s trojmesačnou výpovednou lehotou (§ 698 OZ), ktorá začína plynúť 1. dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - d/ Ustanovenia §-u 703 až 708 Občianskeho zákonníka pre predmetný byt neplatia.
4. Zmluva bola vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých má každý povahu prvopisu. Jedno vyhotovenie dostane nájomca a 2 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 obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

V Rožňave dňa

V Rožňave dňa

Nájomca:

Prenajímateľ: