

# N Á J O M N Á Z M L U V A č. 762/2023

uzatvorená podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

---

## Článok 1 Zmluvné strany

**Prenajíateľ:** **Mesto Rožňava**  
zastúpené Michalom Domikom, primátorom mesta  
sídlo: Šafárikova 499/29, 048 01 Rožňava  
IČO: 328758  
bankové spojenie: VÚB a.s.  
IBAN: SK31 0200 0000 0021 6511 8153  
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **Michal Fábíán**  
trvale bytom: , 048 01 Rožňava  
nar.:  
rodné číslo:

a družka

**Erika Tomiová**  
trvale bytom: , 048 01 Rožňava  
nar.:  
rodné číslo:

(ďalej len „nájomca“)

týmto uzatvárajú nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“) podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) za nasledovných podmienok:

## Článok 2 Predmet nájmu a rozsah jeho užívania

1. Prenajíateľ opakovane prenecháva nájomcovi do užívania **1-izbový byt č. 4**, nachádzajúci sa **na prízemí** bytového domu, na **Šafárikovej ulici**, súpisné číslo **470**, orientačné číslo **101 v Rožňave** o výmere 33,36 m<sup>2</sup> (ďalej len „byt“).
2. Nájomca užíva uvedený byt od 01.09.2014 (kedy sa stal výlučným nájomcom uvedeného bytu), kedy ho od prenajíateľa prevzal v stave spôsobilom na riadne užívanie. Prevzatie predmetu nájmu do užívania potvrdil nájomca pri jeho prevzatí podpísaním protokolu o prevzatí bytu, ktorý obsahuje aj opis stavu a opis príslušenstva bytu.

3. Nájomca bytu a osoby, ktoré žijú s nájomcom v byte, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je oprávnený užívať byt len na bývanie.

### **Článok 3**

#### **Doba nájmu a zánik nájmu bytu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na základe Všeobecne záväzného nariadenia mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta (ďalej len „VZN“) na dobu určitú: **od 01.11.2023 do 31.10.2026.**
2. Po uplynutí doby nájmu má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy na dobu určitú maximálne tri roky iba za splnenia podmienok stanovených v § 12 ods. 3 VZN:
  - a) nájomca má uhradené všetky záväzky voči prenajímateľovi alebo mu bolo povolené zaplatenie dlhu v splátkach v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta,
  - b) nie sú dôvody na vypovedanie nájmu bytu prenajímateľom podľa § 711 ods. 1 písm. c), d), g) Občianskeho zákonníka,
  - c) nájomca obýva byt len s osobami, ktoré sú evidované ako spolubývajúce osoby,
  - d) nájomca počas trvania nájomného pomeru dodržiaval podmienky uvedené v nájomnej zmluve.
3. Ak nájomca nemá záujem o opakované uzavretie nájomnej zmluvy, je povinný nahlásiť to prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred zánikom nájmu bytu na dobu určitú.
4. Nájom bytu zanikne:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany, pričom prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu iba z dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka. Pri výpovedi nájom bytu končí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

### **Článok 4**

#### **Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „služby“).
2. Nájomca je povinný po celú dobu trvania nájmu uhrádzať mesačne najneskôr do 25. dňa bežného mesiaca prenajímateľovi nájomné a preddavky na služby prostredníctvom SIPO, bezhotovostným prevodom na číslo účtu prenajímateľa IBAN: SK31 0200 0000 0021 6511 8153 alebo do pokladne Mestského úradu v Rožňave

**v úhrnnej výške 133,06 €/mesačne**

(slovom: stotridsaťtri eur šesť centov).

3. Výška nájomného je **50,69 €/mesačne**, stanovená podľa Opatrenia MF SR č. 01/R/2008 zo dňa 23.04.2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov. Výška preddavkov za služby je stanovená vo výške **82,37 €/mesačne**.
4. V prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť uvedenú v čl. 4 ods. 2, je povinný uhradiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania za každý deň omeškania, ktorého výška je ustanovená v nariadení vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „nariadenie vlády“).
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie mesiac, za ktorý sa úhrada platí, alebo uvedie mesiac, ktorý už bol uhradený, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných preddavkov za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena počtu osôb v domácnosti). V takom prípade sa nájomca zaväzuje uhrádzať nájomné a preddavky za služby vo výške uvedenej v novom mesačnom zálohovom predpise. Takáto skutočnosť nezakladá dôvod na vyhotovenie dodatku k tejto zmluve.
7. Zúčtovanie skutočnej výšky cien za služby a nájomcom uhradených preddavkov za tieto služby vykoná prenajímateľ po uplynutí príslušného kalendárneho roka a najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka doručí nájomcovi vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním (ďalej len „vyúčtovanie“).
8. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je nájomca povinný ho uhradiť spôsobom a v lehote splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Ak nedoplatok neuhradí v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj poplatok z omeškania podľa ods. 4 tohto článku.
9. Prenajímateľ je oprávnený započítať preplatok z úhrad poukazovaných nájomcom alebo preplatok vzniknutý z vyúčtovania s nedoplatkami z predchádzajúcich období, ktoré vznikli porušením povinností nájomcu uvedených v článku 4.
10. Ak vyúčtovaním vznikol nájomcovi reálny finančný preplatok, prenajímateľ ho vyplatí nájomcovi spôsobom a v lehotách uvedených vo vyúčtovaní, ak sa neuplatní postup podľa ods. 9 tohto článku.

## **Článok 5**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený bývať v byte iba s osobami, ktoré prenajímateľ eviduje ako osoby žijúce v byte s nájomcom.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať byt alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
3. Nájomca je povinný užívať byt, spoločné priestory a zariadenie domu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
4. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť vykonanie drobných opráv v byte, starať sa o bežnú údržbu bytu a hradíť náklady s tým spojené, v zmysle nariadenia vlády.
6. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu bytu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.

7. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré má znášať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla. V prípade, že oprava nebola vykonaná, napriek tomu, že prenajímateľ dohodol vykonanie opravy s treťou osobou, upozorniť na to prenajímateľa, až kým oprava nebude vykonaná.
8. 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.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani inú podstatnú zmenu v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. V opačnom prípade je nájomca po zániku nájmu bytu povinný uviesť byt do pôvodného stavu na svoje náklady. Ak uvedenie do pôvodného stavu nie je možné, nájomca nemá právo na vydanie obohatenia tvoreného zhodnotením predmetu nájmu takýmito úpravami.
10. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte iba so súhlasom nájomcu. Tento súhlas možno odoprieť len z vážnych dôvodov. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
11. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu za účelom vykonania opráv, údržby, odpisu a kontroly bytových vodomerov, revízií a technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu, ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu nájomcom.
12. Nájomca je povinný udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie a po zániku nájmu bytu podľa článku 3 ods. 4 tejto zmluvy, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy podľa článku 3 ods. 2, byt vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a technickým zariadením do 10 dní v užívania schopnom stave, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v článku 3 ods. 1 tejto zmluvy nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy a nájomca byt naďalej užíva, je nájomca povinný mesačne uhrádzať prenajímateľovi úhradu za užívanie bytu bez právneho dôvodu vo výške zodpovedajúcej aktuálnemu nájomnému a preddavku za služby, najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to až do jeho protokolárneho odovzdania prenajímateľovi.
14. Finančná zábezpeka, ktorú nájomca uhradil prenajímateľovi pred podpisom tejto zmluvy, slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad za služby a nepoškodzovania užívaného bytu vrátane škôd spojených s konaním, ktoré má za následok výdavky so znovu zapojením energií (plyn, elektrická energia), pričom finančná zábezpeka sa použije až po zániku nájmu. Podrobnosti o finančnej zábezpeke a jej vrátení po zániku nájmu, ak sa neuplatní postup podľa predchádzajúcej vety, upravuje VZN.
15. Pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.

## **Článok 6**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

2. Zmluvné strany berú na vedomie, že nejde o pridelenie fyzicky voľného bytu, ale o opakované uzavretie nájomnej zmluvy po uplynutí doby nájmu podľa predchádzajúcej nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajímateľom a nájomcom.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, obsahu zmluvy riadne porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Rožňave, dňa.....

V Rožňave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....

Michal Fábíán

.....

Michal Domik  
primátor mesta

.....

Erika Tomiová