

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 215/2025

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

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ: **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 „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Andrej Prič**
trvale bytom: Čučmianska 1689/1 , 048 01 Rožňava
stav:
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. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania **garsónku č. 23, ako malometrážny byt**, nachádzajúci sa **na 4. poschodí** bytového domu, vo vlastníctve prenajímateľa, evidovaného na **LV č. 3001, na Jovickej ulici**, súpisné číslo **1885**, orientačné číslo **54 v Rožňave** o výmere 20,17 m² (ďalej len „byt“).
2. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, čo nájomca potvrdzuje pri prevzatí bytu podpísaním Protokolu o prevzatí bytu (ďalej len „protokol“), ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Opis stavu a opis príslušenstva bytu obsahuje protokol a passport bytu, ktorý je tiež prílohou tejto zmluvy.
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 prideľovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta (ďalej len „VZN“) na dobu určitú: **od 15. 04. 2025 do 14. 04. 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, **VS: 0003054023**
- 3.

v úhrnnej výške 90,00 €/mesačne

(slovom: deväťdesiat eur nula centov), vid' mesačný zálohový predpis platieb, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

4. Výška nájomného je **34,59 €/mesačne**, stanovená podľa Vyhlášky MD SR č. 281/2024 Z. z. o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore. Výška preddavkov za služby je stanovená vo výške **55,41 €/mesačne**.
Nájomca je povinný uhradiť nájomné a preddavky na služby za mesiac apríl 2025 vo výške 48,00 € do pokladne Mestského úradu v Rožňave najneskôr do 30. 04. 2025.

5. 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“).
6. 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.
7. 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.
8. 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“).
9. 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.
10. 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.
11. 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. **Osoby žijúce spolu 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 tretou 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 odprieť 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 vodomeroch, 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 užívaní 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, úhrady 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. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody zmluvných strán a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. 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.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých jeden dostane nájomca a dva prenajímateľ.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

V Rožňave, dňa 15.04. 2025

V Rožňave, dňa 15. 04. 2025

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Andrej Prič

.....
Michal Domik
primátor mesta

Správca domu: **MESTO ROŽŇAVA**

PROTOKOL O PREVZATÍ BYTU

23	v dome	č. súp.	1885	č. orient.	54	na ulici	Jovickej	
Miesto	Rožňava			Andrej Prič				
ktorému bol byt pridelený na základe VZN o prid						bytov	4. poschodie	
a platného poradovníka								
	č.k.	MsÚ/RV-3752/2025-12832-SOC					zo dňa	10.4.2025
					skladá sa z	obytnej kuchyne		
1	izby	1	predsiene	1	kúpeľne	1	WC	
1	loggie	1	pivnice	d'alej z				

Celkový stav bytu:

Vybavenie a zariadenie	Popis a stav
1. Elektrické vedenie (kde ako, stav, počet vypínačov , zásuviek umiestnenie elektromeru atď.	V celom byte
	1 elektromer je umiestnený na chodbe
2. Kúrenie (všeobecný stav)	ústredné
3. Plynovod (kde, ako, počet uzáverov atď)	nie je
4. Vodovod (kde, ako, počet uzáverov atď)	2 ks mesašacie batérie (1ks drezová a 1 ks kúpeľňová)
5. Zasklenie okien (všeobecný stav) poškodenie, kde, ako	dobrý
6. Nátery okien	dobré
7. Obklady stien (kde, ako)	nie sú

8. Rolety , žalúzie (stav, počet, umiestnenie	

9. Ostatné (zvončeky, domáci telefón a iné stav, druh, umiestnenie, počet)	Predsieň
	1 el. zvonček v predsieni
	1 domáci telefón v predsieni
	1 vstavaná skriňa
10. Pivnice (osvetľovacie telesá)	
	1 pivnica na prízemí domu

Špecifický popis		
Byttná kuchyňa		
Radiátor	1	
El. dvojplatnička	1	
Osvetľovacie telesá	1	1 súfitko
Umývací drez	1	
Výlevka	0	
Kuchynská linka	1	s vrchnou skriňou
Podlaha		gumolit
		1 vypínač, 2 ks zásuvky
Izba		
		bez izby
Kúpeľňa		
Osvetľovacie telesá	1	1 vypínač , 1 zásuvka
Sprchový box	1	
Umývadlo	1	1 toaletná skrinka
Sprcha	1	ručná
Ventilátor	1	
Podlaha		
Úchytka	1	
WC zariadenie	1	WC combi
Podlaha		gumolit

Pred popísaním tohto protokolu bol užívateľ upozornený na svoju povinnosť udržiavať prenajatý byt so všetkým vybavením a zariadením v stave v akom ho prevzal, pričom sa vezme do úvahy obvyklé opotrebenie. Sučasne berie užívateľ na vedomie, že zodpovedá za poškodenie prenajatého bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako za opotrebenie zneužívaním. Tieto povinnosti má i pokiaľ ide o vybavenie zariadenia, ktoré bude v nájomnej dobe do bytu správou domu inštalované a bude ďalej v časti B " Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe" Právo užívať byt zanikne písomnou dohodou medzi organizáciou a užívateľom alebo písomným oznámením užívateľa bytu, že nechce byt užívať. V písomnom oznámení sa musí uviesť lehota, kedy má užívanie skončiť, a to

najmenej jeden mesiac tak, aby skončila ku koncu kalendárneho mesiaca, ak nie je lehota uvedená skončí sa dňom sa užívanie koncom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom došlo oznámenie.

V Rožňave, dňa: 15.04.2025

užívateľ bytu

odovzdávajúci

B. Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe:

Stav meračov pri odovzdaní bytu:

Studená voda:	m3	5060953
Teplá voda:	m3	9786439

Merače **tepla**

kuchyňa

Bolo odovzdaných počet kľúčov ks

Zmeny stavu vybavenia a zariadenia bytu v dobe užívania:

C. Stav bytu pri odovzdaní:

Užívateľ odovzdal byt a jeho vybavenie a zariadenie v stave zodpovedajúcom stavu pri preberaní (oddiel A) a zmenám stavu vybavenia a zariadenia bytu v nájomnej dobe (oddiel B) bez závad) s výnimkou nižšie uvedených zistených závad, ktoré sú zhoršením stavu bytu alebo jeho vybavenia a zariadenia nad mieru obvyklého opotrebenia.

Užívateľ sa zaväzuje odstrániť tieto závady do: _____

Zistené závady:

Povinnosť platiť úhradu za užívanie bytu končí dňom:

Za užívanie bytu bude platené do _____

V Rožňave , dňa :

užívateľ

preberajúci

PASPORT BYTU

Číslo bytu:23

Číslo pasportu:00003 054 023

Adresa: Jovická 54

Andrej Prič

Jovická 54

048 01 Rožňava

Plochy priestoru k dátumu 15.04.2025

Obytná plocha:		Vedľajšia plocha:	
Kuchyňa nad 12 m ² :		Kuchyňa do 12 m ² :	
1.miestnosť:	14.49 m ²	Neobyt.kuchyňa:	
2.miestnosť:		Predsieň:	2.14 m ²
3.miestnosť:		Neobyt.hala:	
4.miestnosť:		Komora:	
5.miestnosť:			
	14.49 m ²		2.14 m ²

Rozmer WC:	1.04 m ²	Balkón,terasa,logia:	4.14 m ²	Poschodie:	4
Rozmer kúpelne:	2.50 m ²	Balkón,terasa,logia:		Výška :	
Vonkajšia komora:		Pivnica:		, číslo:	23

Podlahová plocha:20.17 m²

Plocha pre vykurovanie:20.17 m²

Mesačný zálohový predpis platieb

Platný od: 15. 4. 2025

Číslo priestoru: 23 Číslo pasportu: 00003 054 023 - A

Adresa: Jovická 54, Rožňava

Plochy: - podlahová: 20.17 m²
- pre výpočet FO: 20.17 m²
- pre vykurovanie: 20.17 m² Počet osôb: 1

Andrej Prič

Jovická 54

048 01 Rožňava

A. PEVNÉ PLATBY

1.	Nájomné:	34.59 €
----	----------	---------

SPOLU A: 34.59 €

B. VYÚČTOVATEĽNÉ SLUŽBY

1.	Dodávka tepla:	27.60 €
2.	Ohrev TUV:	9.06 €
3.	Dodávka TUV:	6.00 €
4.	Dodávka SV:	5.97 €
5.	Výťah:	2.58 €
6.	Osvetlenie spol.priest.:	4.20 €

SPOLU B: 55.41 €

Mesačný zálohový predpis spolu (A+B):

90.00 €

Tento mesačný predpis za nájomné a služby spojené s užívaním bytu, tvorí neoddeliteľnú súčasť uzavretej nájomnej zmluvy.

Osobný overovací kód:

Stránkové hodiny:

Po 8:00-11:30 12:30-15:00,
Ut 8:00-11:30 12:30-15:00,
Str 8:00-11:30 12:30-17:00,
Št 8:00-11:30 12:30-15:00,
Pi a 8:00-11:30

Platobné údaje:

Bankový účet: SK31 0200 0000 0021 6511 815

Suma: 90.00 €

Variabilný symbol: 0003054023

Splatnosť: Splatný v príslušnom mesiaci

Vybavuje: Ing. Marian Baláž, Ing. Monika Rabas

Telefón: 058/7773 321 / 0917 598 300

E-mail: marian.balaz@roznava.sk,monika.rabas@roznava

Dátum: 14.04.2025

SOR správy bytov