

**Prenajíateľ:**  
(a zároveň vlastník)

**MESTO ROŽŇAVA**  
v zastúpení Michalom Domikom, primátorom mesta  
Sídlo Mestský úrad, Šafárikova č.29, 048 01  
Rožňava Bankové spojenie: VUB a. s pobočka  
Rožňava Číslo účtu: SK31 0200 0000 0021 6511  
8153  
**IČO: 328758**  
(ďalej len „prenajíateľ“)

na strane jednej a

**N á j o m c a :**

Meno a priezvisko: .....  
Dátum narodenia:  
Trvale bytom: .....  
(ďalej len „nájomca“) na strane druhej uzavreli túto

## **z m l u v u o n á j m e b y t u**

podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní v znení neskorších zmien a doplnkov

### **ČI. I. Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom **X-izbového bytu č. XX** o výmere XXX m<sup>2</sup> nachádzajúci sa na XX. poschodí bytového domu v Rožňave na Ul. XXXXXXXX č. XXXX (ďalej len byt).
2. Nájom bytu sa riadi ustanoveniami Obč. zákonníka, platnými cenovými predpismi vzťahujúcimi sa na nájom bytu, na nájomné a na služby spojené s užívaním bytu ďalej domovým poriadkom a touto nájomnou zmluvou.

### **ČI. II. Popis bytu**

1. Popis, rozloha bytu, jeho príslušenstvo a súčasti, ďalej údaje potrebné pre výpočet nájomného sú uvedené v pasporte bytu, v protokole o prevzatí a odovzdaní bytu a v zozname osôb tvoriacich domácnosť nájomcu (ďalej len zmluva)
2. Spoločným súčasťami a zariadenia bytového domu sú: sklad bicyklov, kočíkov, práčovňa a sušiareň.

### **Čl. III. Cena a platobné podmienky**

1. Výška nájomného za byt, ktorý je predmetom zmluvy je určená podľa § 2 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 pravidelne mesačne nájomné vo výške **XXX EUR** (viď mesačný zálohový predpis, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ) mesačne vopred vždy do 25. dňa bežného mesiaca.  
Nájomné a služby za mesiace XXXX a XXXX sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorázovou platbou do XXXX.  
Predpis nájomného a služieb spojených s bývaním je možné uhradiť prostredníctvom SIPO, bankovým prevodom na účet číslo : SK31 0200 0021 6511 8153 alebo do pokladne Mesta Rožňava. Nájomca sa zároveň zaväzuje uhradiť jednorázový poplatok za náklady na zapojenie elektromera vo výške **XXXX EUR**, ktorý mu bude v prípade ukončenia nájomného pomeru vrátený.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi platiť pravidelne zálohy za služby spojené s užívaním bytu, podľa mesačného zálohového predpisu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy tvorí, ktoré sú splatné spolu s nájomným ( §696, ods. 2 Obč. zák. ).
4. Skutočná výška cien a celkových preddavkov za jednotlivé služby sa zúčtuje vždy po uplynutí kalendárneho roka, najneskôr do 31.5. príslušného roka.
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., 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 a ďalšie podmienky nájomnej zmluvy, ustanoví osobitný právny predpis ( §696 ods. 1 Obč. zák.).

### **Čl. IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. **Nájomca sa zaväzuje:**
  - 1.1 podľa OZ § 689 užívať byt a zariadenie bytu riadne a riadne požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom bytu
  - 1.2 hradiť prípadný nedoplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s užívaním bytu;
  - 1.3 vykonávať bežnú údržbu a drobné opravy bytu na vlastné trovy vrátane hygienickej maľby podľa Nariadenia vlády 87/1995 Z.z.
  - 1.4 Rešpektovať zmenu v tvorbe ceny podľa zmien právnych predpisov, cenových výmerov,

všeobecne záväzných nariadení Mesta;

1.5 prenajímateľovi umožniť výkon jeho práva kontroly údržby, obsadenosti bytu priamo v byte nájomcu;

1.6 po zániku nájmu bytu byť vypratáť a odovzdať prenajímateľovi so všetkým vybavením a technickým zariadením v stave, v akom ich prevzal na základe protokolu o prevzatí bytu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie pri riadnom užívaní a údržbe.

1.7 umožniť prenajímateľovi previesť kontrolné odpočty vodomero. V prípade, že nájomca prenajímateľovi neumožní odpočet, montáž vodomero, uhradí prenajímateľovi najvyššiu účtovanú spotrebu vody v porovnateľnom byte domu s 20%-nou sankciou.

1.8 nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez súhlasu prenajímateľa, a to 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 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.).

1.9 užívať predmet zmluvy výlučne na bývanie a neprenechať ho (ani jeho časť) do podnájmu iným osobám

2. Nájomca je oprávnený:

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

3. **Prenajímateľ sa zaväzuje:**

3.1 udržiavať prenajatý byt v stave spôsobilom na riadne bývanie okrem bežnej údržby, ktorú si nájomca vykonáva resp. hradí sám;

3.2 po kompenzácii vzájomných pohľadávok uhradiť prípadný preplatok vzniknutý pri vyúčtovaní záloh a nákladov za služby spojené s užívaním bytu;

3.3 zúčastňovať sa na požiadanie domového dôverníka domových zasadnutí.

4. Prenajímateľ je oprávnený:

4.1 vstupovať do bytu nájomcu kedykoľvek za účelom spresnenia údajov dôležitých pre výpočet cien služieb, nájomného vykonania údržby bytu a kontrolu počtu spolubývajúcich osôb v byte

4.2 pýtať sa nájomcu priamo na údaje dôležité, spojené s užívaním bytu.

4.3 v prípade omeškania so zaplatením nájomného v dohodnutom termíne podľa čl. III. 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 podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta a to len po ukončení nájomného pomeru na predmetný byt.

## **ČI. V. Odstúpenie od zmluvy**

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./.

## **ČI. VI. Doba nájmu a skončenie nájmu bytu**

Nájomná zmluva bola uzavretá na základe Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta a Zákona č. 443/2010 Z.z.

od ..... do .....

1. Nájomca má právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu za splnenia podmienok ustanovených Všeobecne záväzným nariadením mesta Rožňava o podmienkach pridelovania bytov a nakladaní s bytovým fondom mesta a zákonom č. 443/2010 Z.z..

Týmto je nájomca informovaný o povinnosti predložiť svoj príjem a príjem osôb bývajúcich s ním v byte za kalendárny rok, ktorý predchádza roku opakovaného prenájmu nájomného bytu a to najneskôr tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.

Nepredloženie príjmu sa považuje za nezáujem nájomcu o opakované uzavretie zmluvy o nájme nájomného bytu.

2. Skončenie nájmu bytu sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákona 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 doby, ktorá je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď prenajímateľa doručená nájomcovi.

Ustanovenia §-u 703 až 708 Občianskeho zákona pre predmetný byt neplatia.

3. 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.

## **ČI. VII. 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. Zmluva sa vyhotovuje v 3 vyhotoveniach, z ktorých má každý povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie obdrží nájomca a dva vyhotovenia prenajímateľ.
4. Táto zmluva nahrádza doteraz platnú nájomnú zmluvu na predmetný byt.
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.

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.

V Rožňave dňa.....

V Rožňave dňa .....

Nájomca:

Prenajímateľ: