ZMLUVA O NÁJME BYTU
č. 12/2025

uzavretá podľa ustanovenia § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka
a
podľa § 12 zák. č. 443/2010 Z.z.

Prenajímateľ:

Obec Kluknava
sídlo: Kluknava 177, 053 51 Kluknava,
IČO: 00 329 274
V zastúpení: **Radovan Zimmermann**, starosta obce
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK05 5600 0000 0034 1198 7026

Nájomca:

Meno: **Branislav Berko**

Bydlisko: 053 51 Kluknava

Dátum narodenia:

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme bytu:

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – trojizbového bytu č. **1 bytového domu 12 BJ Kluknava** umiestneného na 1. poschodí bytového domu súp. č. 730 v Kluknave (bytový dom), zapísaného Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom, na LV č. 1, pre katastrálne územie Kluknava, okres Gelnica (ďalej len „byt“). Stavba sa nachádza v katastrálnom území Kluknava, na parcele registra C KN č. 1041/17.
2. Byt pozostáva z chodby o výmere 9,57 m^2, izby o výmere 12,36 m^2, izby o výmere 10,98 m^2, kúpeľne o výmere 3,60 m^2, WC o výmere 1,49 m^2, kuchyne o výmere 10,94 m^2, obývacej izby o výmere 15,52 m^2, *o celkovej výmere* ***64,46*** **m^2** a komory č. 1.07 o výmere 1,18 m^2, umiestnenej na chodbe bytového domu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je v plnom rozsahu oprávnený nakladať s bytom, ktorý v čase uzavretia tejto zmluvy nie je zaťažený právom tretích osôb, ktoré by ho obmedzovalo v práve prenajať ho.
4. Rozsah vybavenia a zariadenia bytu, opis príslušenstva, ako aj opis jeho stavu bude podrobne uvedený v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu (Článok III.), ktorý po jeho podpísaní tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok II.

Predmet zmluvy a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, ako je to uvedené v protokole o odovzdaní a prevzatí bytu, a nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi po celú dobu trvania práva užívať byt, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné a platby za plnenia poskytované s užívaním bytu a plniť svoje ostatné povinnosti vyplývajúce z tohto právneho vzťahu.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.12.2025 do 30.11.2028.** Právo užívať byt zo strany nájomcu vzniká na základe tejto zmluvy, počítajúc dňom jej uzatvorenia a po splnení podmienky uvedenej v Článku V. ods. 1 tejto zmluvy.
3. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu s prenajímateľom po uplynutí dohodnutej doby nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s VZN č. 7/2016, najmä ak žiadateľ nemá voči Obci Kluknava záväzky po lehote splatnosti a Obec Kluknava nevedie voči žiadateľovi žiadne správne alebo iné konanie a ak dodrží podmienky potrebné na vznik práva na opakované uzavretie zmluvy o nájme bytu, a to:
    a. počas trvania dohodnutej doby nájmu nevznikol na strane nájomcu žiaden z výpovedných dôvodov uvedených v ustanoveniach § 711 ods. 1 písm. b), c), d) a g) Občianskeho zákonníka, a
    b. nájomca svoj záujem o ďalší nájom bytu písomne oznámil prenajímateľovi najneskôr jeden mesiac pred uplynutím dohodnutej doby nájmu (termín pre oznámenie uplatnenia práva),

    a zároveň spĺňa podmienky osobitných právnych predpisov na uzatvorenie nájomnej zmluvy, predovšetkým zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní, inak toto prednostné právo zanikne márnym uplynutím termínu pre oznámenie uplatnenia tohto práva prenajímateľovi. Prenajímateľ je v takomto prípade oprávnený predmet nájmu podľa tejto zmluvy ponúknuť na prenájom inému nájomcovi.

    O možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ osobne informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu (článok II. ods. 2 tejto zmluvy).
4. Po skončení dohodnutej doby nájmu, ak nedôjde k opakovanému uzatvoreniu nájomnej zmluvy, nájomca ani osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti nemajú nárok na bytovú náhradu a sú povinní byt uvoľniť najneskôr v posledný deň dohodnutej doby nájmu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi.
5. Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie bytu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním bytu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu vypratanie bytu, resp. ak nájomca neodovzdá byt do 14 dní od ukončenia nájomného vzťahu, dáva svoj výslovný súhlas k tomu, aby byt vypratal prenajímateľ podľa platných právnych predpisov, na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, ako aj právo prenajímateľa požadovať od nájomcu finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímateľa užívaním bytu bez nájomnej zmluvy.

Článok III.

Odovzdanie a prevzatie bytu

1. Byt uvedený v Článku I. odovzdá nájomcovi do užívania prenajímateľ najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa, kedy ho o odovzdanie bytu nájomca požiada. Pre styk s nájomcom je určené pracovisko správy bytového domu na adrese: Správa bytov – Východ, s.r.o., Mlynská 3 , 053 42 Krompachy.
2. O odovzdaní a prevzatí bytu zmluvné strany spíšu protokol, ktorý sa jeho podpisom obidvoma stranami stáva neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Do protokolu sa uvedie najmä opis technického stavu bytu, jeho vybavenie a zariadenie (opis príslušenstva), a prípadné zistené závady vrátane spôsobu ich odstránenia. Protokol bude obsahovať tiež stav vodomeru (studená voda) v čase odovzdania a prevzatia bytu.
3. Pri podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu odovzdá prenajímateľ nájomcovi evidenčný list s výpočtom výšky zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu (ďalej len „evidenčný list“):
   - vodné a stočné
   - elektrina spoločných priestorov
   - fond opráv
   - odmena správcu

   V evidenčnom liste je uvedený aj zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu.
4. Prenajímateľ prostredníctvom tretích osôb umožní nájomcovi odoberať na vlastné náklady nasledovné služby :
   - dodávka elektriny
   - dodávka vody
   - dodávka telekomunikačných služieb
   - odvoz bežného komunálneho odpadu

   Nájomca podpisom tejto zmluvy a protokolu o odovzdaní a prevzatí bytu potvrdzuje prevzatie evidenčného listu. Evidenčný list je prílohou č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť s tým, že časovo neskorší evidenčný list jeho prevzatím zo strany nájomcu ruší bezprostredne predchádzajúci evidenčný list. Prenajímateľ je oprávnený vydať nový evidenčný list s uvedením nových zálohových platieb na plnenia poskytované s nájmom bytu, ak došlo k zvýšeniu cien energií alebo iných služieb zo strany ich poskytovateľov, čo sa nájomca zaväzuje rešpektovať.
5. Po zániku nájmu bytu sa nájomca zaväzuje odovzdať prenajímateľovi byt spolu s jeho vybavením a zariadením v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na ich obvyklé opotrebenie.
6. Nájomca svojím podpisom na tejto zmluve vyhlasuje, že pred jej uzavretím absolvoval prehliadku bytu, ktorú mu na jeho žiadosť umožnil prenajímateľ.

Článok IV.

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška nájomného za byt je **121,46 €** (slovom: jedenstodvadsaťjeden 46/100),ak nie je účastníkmi písomne dohodnuté inak.

Fond opráv **24,15 €** (slovom dvadsať štyri eur 15/100) zálohovo mesačne spolu s platbami za služby spojené s užívaním nájomného bytu.

2.

V dohodnutom nájomnom nie je zahrnutá úhrada na plnenia poskytované s užívaním bytu (zálohové platby za elektrinu spoločných priestorov, vodné a stočné a pod.). Výška mesačných zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu bude podrobne vyčíslená v evidenčnom liste, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Ak dôjde v dôsledku zvýšenia cien energií alebo iných služieb, aj k zvýšeniu mesačných zálohových platieb na plnenia poskytované s užívaním bytu, je nájomca povinný na základe prenajímateľom predloženého dokladu o tom (evidenčný list), platiť prenajímateľovi takto zvýšené mesačné zálohové platby.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté mesačné nájomné (ods. 1) spolu s predpísanými zálohovými úhradami za plnenia poskytované s užívaním bytu (ods. 2) vopred, a to najneskôr v pätnásty deň mesiaca, za ktorý sa nájomné a predpísané zálohové platby platia (splatnosť nájomného a úhrad na plnenia poskytované s užívaním bytu) a to:
   a) prevodom na účet prenajímateľa v banke uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
5. Prenajímateľ je povinný raz ročne vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu za predchádzajúci kalendárny rok alebo za iné obdobie stanovené dodávateľmi týchto plnení a včas ho doručiť nájomcovi.
6. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu nedoplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný na základe predloženého vyúčtovania tento nedoplatok bezodkladne uhradiť prenajímateľovi.
7. Ak na základe tohto vyúčtovania vznikne na strane nájomcu preplatok za plnenia spojené s užívaním bytu, prenajímateľ je povinný tento preplatok bez zbytočného odkladu vrátiť nájomcovi, najneskôr však do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.

Článok V.
Finančná zábezpeka za užívanie bytu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je najneskôr v deň podpísania tejto zmluvy povinný zaplatiť na bankový účet prenajímateľa v Prima banke Slovensko, a.s. **IBAN: SK71 5600 0000 0034 1198 3025** alebo priamo v pokladni prenajímateľa finančnú zábezpeku vo výške štvormesačného nájomného za byt, t.j. sumu **485,84 €** (slovom: štyristoosemdesiatpäť 84/100).
2. Finančná zábezpeka prijatá od nájomcu bytu bude prenajímateľom vedená podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte pre ten bytový dom, v ktorom sa byt nachádza, pričom nájomca svojím podpisom na tejto zmluve výslovne súhlasí, aby prenajímateľ túto finančnú zábezpeku použil v prípade potreby na účely:
   a) úhrady za poškodenie bytu, jeho zariadenia a vybavenia, spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu vzniknuté počas trvania tohto nájomného vzťahu,
   b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení tohto nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie, v prípade, že došlo k jeho poškodeniu,
   c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené plnenia spojené s užívaním bytu v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,

d) iných úhrad, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a so správou bytového domu, po ich prerokovaní a odsúhlasení Obecným zastupiteľstvom obce Kluknava a po ich odsúhlasení nájomcom, a to:

   - v mimoriadne odôvodnených prípadoch na základe písomnej žiadosti nájomcu vykonať v prospech prenajímateľa z finančnej zábezpeky odpočet na účely úhrady dlžného nájomného najviac za 3 mesiace, po predchádzajúcom súhlase starostu.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi vždy po skončení nájmu bytu a prevyšujúcu sumu s prípadnými výnosmi z úrokov do výšky jednej polovice z úrokovej sadzby vyplatí nájomcovi do 30 dní odo dňa skončenia nájmu bytu.

Článok VI.
Niektoré povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje najmä, že

   a) bude dohodnuté nájomné a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu platiť riadne a včas. V prípade, že po uzatvorení nájomnej zmluvy sa nájomca ocitne v hmotnej núdzi, je povinný bezodkladne túto skutočnosť písomne ohlásiť prenajímateľovi a dohodnúť s ním splátkový kalendár úhrady nájomného a úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu,
   b) všetky drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a obvyklé užívacie práce v byte, si zabezpečí sám a na vlastné náklady bez nároku na ich preplatenie zo strany prenajímateľa,
   c) pri výkone svojich práv bude dbať, aby v bytovom dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným užívateľom bytov nerušený výkon ich práv,
   d) závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním byt užívajú, uhradí v plnej výške; ak sa tak nestane, prenajímateľ má po predchádzajúcom upozornení nájomcu právo poškodenia a závady odstrániť a právo požadovať od nájomcu náhradu všetkých nákladov s tým spojených alebo uplatniť postup dohodnutý v Článku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí,
   e) nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a žiadne stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Zároveň berie na vedomie, že mu prenajímateľ po skončení nájmu nenahradí náklady na stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré nájomca vykonal v byte so súhlasom resp. bez súhlasu prenajímateľa, ani protihodnotu toho, o čo sa kvalita a vybavenie bytu zlepšili, a to ani vtedy, ak prenajímateľ od nájomcu nebude požadovať uvedenie bytu do pôvodného stavu.
   f) nedá byt ani žiadnu jeho časť, zariadenie alebo vybavenie do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
   g) bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú vykonať prenajímateľovi a umožní ich vykonanie. V opačnom prípade má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu a nájomca súčasne zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla
   h) bude zaobchádzať so zariadením bytu a s jeho vybavením s najvyššou mierou opatrnosti a chrániť ho pred zničením, poškodením alebo stratou

i) odo dňa odovzdania bytu, je nájomca povinný byt užívať z dôvodu, že jeho neužívaním sa znehodnotí viac než jeho užívaním. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu alebo uplatniť postup dohodnutý v článku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy.

2. Nájomca

a) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, podnájom bytu, prijatie akýchkoľvek ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
b) je povinný umožniť prenajímateľovi na základe jeho predchádzajúceho ohlásenia prístup do bytu s cieľom a umožniť vstup zamestnancom príslušných úradov a kontrolných orgánov/ platné aj pre členov domácnosti nájomcu ./
c) prekontrolovania technického stavu bytu a dodržiavania zmluvných podmienok
d) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať ho spolu s jeho vybavením a zariadením prenajímateľovi vyprataný a v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie,
e) osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti na základe súhlasu prenajímateľa, majú popri práve užívať byt, aj právo užívať spoločné priestory domu a zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia.

3. Prenajímateľ sa zaväzuje

a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon jeho práv spojených s užívaním bytu,
b) rešpektovať domovú slobodu nájomcu a osôb žijúcich s ním v spoločnej domácnosti,
c) že stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu; nájomca môže súhlas odoprieť iba z vážnych dôvodov.

Článok VII.
Zánik nájmu bytu

1. Nájom bytu zaniká:

a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný (Článok II.),
b) písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom, alebo
c) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.

2. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

3. Nájomca môže nájom bytu vypovedať aj bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ môže nájom bytu vypovedať len zo zákonných dôvodov uvedených v § 711 Občianskeho zákonníka a to najmä:

a) ak nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, najmä tým, že nedodržuje domový poriadok,

b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu uvedené v Článku VI. ods. 1 a ods. 2 tejto nájomnej zmluvy a to najmä tým, že nedodržuje domový poriadok, nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za

dlhší čas ako tri mesiace, prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa, bez písomného súhlasu prenajímateľa uskutočňuje v byte stavebné úpravy, neužíva byt, napriek písomnej výzve prenajímateľa byt užíva spôsobom, že dochádza k jeho poškodzovaniu.

c) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

4. Nájomca sa zaväzuje dňom skončenia nájmu prenajatý byt protokolárne odovzdať prenajímateľovi alebo prenajímateľom splnomocnenej osobe. Zároveň sa zaväzuje odovzdať byt prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V protokole sa uvedú všetky zistené poškodenia nad rámec bežného opotrebovania. V opačnom prípade je povinný uhradiť prenajímateľovi náklady na opravy a práce, ktorými sa byt uvedie do stavu, v akom ho nájomca prevzal, prednostne podľa postupu uvedenom v Článku V. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy, až do úplného vyrovnania finančných záväzkov voči prenajímateľovi a to aj súdnou cestou.

Článok VIII.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený do vlastných rúk na adresu trvalého pobytu (sídla) druhej zmluvnej strany uvedenú v zmluve, alebo inú adresu, ktorú oznámi nájomca prenajímateľovi na doručovanie písomností, inak je takýto právny úkon neplatný. Písomnosti je možné doručiť buď osobne, prostredníctvom písomne povereného zástupcu alebo poštou ako doporučenú zásielku. Zmluvné strany sa dohodli, že pri použití iného spôsobu doručovania účinky doručenia nenastávajú.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak
   a) ju pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane alebo
   b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo alebo
   c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich vážnej a slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si pozorne prečítali, rozumejú jej a na znak bezvýhradného súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
2. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že všetky údaje uvedené v tejto zmluve sú pravdivé.

3. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých jeden obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.
4. Táto zmluva je v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje na internetovej stránke obce a v zmysle ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka č 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Kluknave, dňa 28.11.2025

V Kluknave, dňa 28.11.2025

Radovan Zimmermann
starosta obce

Branislav Berko