

NÁJOMNÁ ZMLUVA Č. 13/170/2025

uzatvorená podľa § 12 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Mikušovce**
Sídlo: Mikušovce 22, 018 57 Mikušovce
IČO: 00317527
DIČ: 202061094
V zastúpení: Eva Holbová, starostka
Kontakt: obecnyurad@mikusovce.sk
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK25 0900 0000 0051 8038 0292

(ďalej ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: Ľuboš Koyš
Dátum narodenia:
Trvale bytom: 018 57 Mikušovce
Kontakt: e-mail:
tel. č.:

(ďalej ako „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“ a/alebo každý samostatne „zmluvná strana“ uzatvárajú túto Zmluvu v nasledovnom znení:

I. ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom 1/1 nehnuteľnosti, **zapísanej na liste vlastníctva č. 2007, vedenej Okresným úradom Ilava – katastrálny odbor**, nachádzajúcej sa v okrese Ilava, v obci Mikušovce, katastrálnom území Mikušovce pri Pruskom ako:

STAVBA:

- so súpisným číslom, druh stavby – Bytový dom, popis stavby - Nájomný bytový dom 1x19 b.j, postavený na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 284/5 o výmere 492 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie;

POZEMOK:

- parcely registra „C“ s parc. č. 284/5 o výmere 492 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie

2. Prenajímateľ v súlade so Všeobecne záväzným nariadením č. 1/2025 o úprave podmienok prideľovania a hospodárenia s nájomnými bytmi na účel sociálneho bývania vo vlastníctve obce Mikušovce, účinným dňa 15.04.2025 a ustanovenia § 22 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní prenecháva dočasne Nájomcovi predmet tejto Zmluvy za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy je odplatné dočasné prenechanie Predmetu nájmu do užívania Nájomcovi za dohodnutú odplatu a za dohodnutú dobu podľa podmienok uvedených v tejto Zmluve.
2. Predmetom tejto Zmluvy je nájom nehnuteľnosti, zapísanej na liste vlastníctva č. 2007, vedenej Okresným úradom Ilava – katastrálny odbor, nachádzajúcej sa v okrese Ilava, v obci Mikušovce, katastrálnom území Mikušovce pri Pruskom, a to:
 - **bytu č., nachádzajúci sa na druhom poschodí Bytového domu so súp. č., druh stavby – Bytový dom, popis stavby - Nájomný bytový dom 1 x 19 b.j.**, postavenom na pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 284/5 o výmere 492 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej ako „**Predmet nájmu**“ a/alebo „**byt**“)

III. POPIS PREDMETU NÁJMU

1. Predmet nájmu pozostáva z dvoch (2) obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica.
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je **44,30 m²**, bez loggie
3. Opis bytu, príslušenstva a opis stavu bytu sa nachádzajú v Prílohe č. 1, ktorou je zápisnica o prevzatí bytu. Príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
4. Byt je napojený na centrálné ústredné kúrenie. Všetky obytné miestnosti, vrátane kúpeľne sú vykurované samostatným radiátorom. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou, elektrickým sporákom a kuchynským drezom s vodovodnou batériou. Súčasťou kúpeľne sú štandardné sanitárne výrobky ako umývadlo, vaňa, sprcha a vodovodná batéria. WC je samostatné a oddelené od kúpeľne. Jeho súčasťou je splachovací záchod.
5. Nájomca vyhlasuje, že so stavom bytu, jeho vybavením, zariadením a príslušenstvom sa osobne oboznámil v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa, ktorý im byt vrátane príslušenstva odovzdal v užívania schopnom stave. Byt s príslušenstvom zodpovedá na riadne užívanie.

IV. ROZSAH UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu uvedený v čl. III tejto Zmluvy užívať výlučne na bývanie. Na iný účel ako na bývanie ho možno užívať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
2. V prípade porušenia spôsobu a rozsahu užívania Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený vypovedať Nájomcovi túto Zmluvu podľa § 711 ods. 1 písm. g) Občianskeho zákonníka, a to aj v prípade, že túto povinnosť porušil príslušník domácnosti Nájomcu.
3. Nájomca bytu a osoby, ktoré s Nájomcom žijú v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo na užívanie spoločných priestorov a zariadení domu. Taktiež majú právo požívať plnenia, ktoré sú spojené s užívaním bytu.

V. DOBA NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 01.07.2025 do 30.06.2026.
2. Nájomca berie na vedomie, že po uplynutí doby nájmu, Nájomca nemá nárok na náhradný byt ani na inú bytovú náhradu.
3. Nájom bytu podľa tejto Zmluvy možno opätovne uzatvoriť. Nájomca má prednostné právo na opakované uzavretie Zmluvy o nájme bytu na ďalšie obdobie, po splnení podmienok uvedených v zákone č. 443/2010 Z. z. . o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v platnom znení.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje k opakovanému uzavretiu Nájomnej zmluvy s Nájomcom na ďalšie obdobie, za súčasného splnenia nasledujúcich podmienok:
 - a) Nájomca okrem nájmu bytu, ktorý je predmetom Zmluvy naďalej spĺňa všetky podmienky pre pridelenie nájmu bytu podľa príslušných právnych predpisov;
 - b) mesačný príjem Nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu¹; nebude prevyšovať štvornásobok životného minima^{2,3}; vypočítaného pre Nájomcu a osoby, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne; pritom mesačný príjem sa vypočíta z príjmu⁴ za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá;
 - c) počas doby nájmu nedošlo k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy a príslušných právnych predpisov;
 - d) nebol mu pridelený náhradný nájomný byt.

¹ § 3 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

² § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

³ §12 ods. 4 písm. a) zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

⁴ § 4 zákona č. 601/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

5. O možnosti opakovaného uzavretia Nájomnej zmluvy bude Prenajímateľ písomne informovať Nájomcu minimálne tri (3) mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu Predmetu nájmu.
6. Uzatvorenie Nájomnej zmluvy je viazané na zloženie finančnej zábezpeky.
7. Zmluvné strany si pri odovzdaní a ukončení Predmetu nájmu vyhotovia preberací protokol o zariadení, technickom stave Predmetu nájmu a stave jednotlivých meračov energií.

VI. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

1. Podmienkou uzatvorenia tejto Zmluvy je úhrada zábezpeky vo výške maximálne šesťmesačného (6) nájomného, čo predstavuje sumu **630,- EUR** (slovom: šesťstotridsať eur) (ďalej ako „**zábezpeka**“).
2. Zábezpeku uhradí Nájomca v deň uzatvorenia tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa, uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, ak zábezpeka nebude uhradená ani do troch (3) dní odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy, Zmluva sa v celom rozsahu ruší.
3. Zábezpeku za užívanie nájomného bytu vedie Prenajímateľ na osobitnom depozitnom účte zriadenom na tento účel v banke. Bankové poplatky ale aj výnosové úroky zo zostatku finančných zdrojov zábezpeky znáša Prenajímateľ.
4. Finančné prostriedky zo zábezpeky budú slúžiť:
 - a) na úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie;
 - b) na úhrady nákladov na odstránenie prípadných škôd spôsobených na byte, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu Nájomcom alebo osobami, ktoré sa v byte zdržiavajú;
 - c) na úhrady za nezaplatené nájomné, ako aj preddavky v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu;
5. Nájomca dáva výslovný súhlas Prenajímateľovi na jej použitie v zmysle bodu 4 toho článku Zmluvy.
6. Zábezpeka neslúži ako úhrada za nájomné za šesť (6) mesiacov nájmu. V prípade, že po riadnom skončení nájmu podľa čl. V tejto Zmluvy dôjde k predĺženiu nájmu k tomuto bytu na ďalšie obdobie s tým istým Nájomcom, už uhradená zábezpeka bude prevedená ako zábezpeka za prenajatý byt novou Nájomnou zmluvou na ďalšie obdobie.
7. Zábezpeka sa vracia Nájomcovi bez úrokov, po odpočítaní nedoplatkov na nájomnom a plnení spojených s užívaním bytu, úhrade náhrad škôd spôsobených s užívaním bytu, jeho vybavenia, spoločných zariadení a častí domu, ako aj iných finančných postihov a to v lehote do 30 kalendárnych dní po vypratání a odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi, o čom bude spísaný odovzdávajúci a preberací protokol.

ČI. VII
NÁJOMNÉ A OSTATNÉ ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM
PREDMEU NÁJMU

1. Výška nájomného je stanovená v zmysle Vyhlášky č. 281/2024 Z. z. Ministerstva dopravy Slovenskej republiky o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore
2. Nájomca je povinný platiť Prenajímateľovi za užívanie bytu mesačné nájomné ako aj preddavky za služby spojené s užívaním bytu vo výške uvedenej v Zálohovom predpise, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 tejto Zmluvy a je vyhotovený správcom bytového domu. Správcou domu je Nový Dom s. r. o., Námestie Matice slovenskej 4260/33, 018 41 Dubnica nad Váhom (ďalej ako „**Správca**“).
3. Nájomné a preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, je Nájomca povinný uhrádzať **mesiac vopred najneskôr do 25.-teho dňa** v mesiaci na účet správcu domu Nový dom, s. r. o.
4. Nájomca je povinný poukazovať všetky platby súvisiace s nájom bytu na účet Správcu domu Nový Dom, s. r. o., vedený s Slovenskej sporiteľni, a. s. č. ú.: **IBAN SK71 0900 0000 0051 5013 3215**.
5. Prenajímateľ má právo výšku nájomného každoročne upraviť o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu je Prenajímateľ povinný vyúčtovať podľa skutočných nákladov najneskôr do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.
7. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol nedoplatok, je Nájomca povinný ho uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v tej istej lehote vzniesť písomne voči nemu námietky. Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr do 30 dní od doručenia námietok preveriť ich oprávnenosť a o výsledku upovedomiť Nájomcu. V prípade, ak vyúčtovaním vznikol Nájomcovi reálny finančný preplatok, zaväzuje sa ho Prenajímateľ bez zbytočného odkladu vyplatiť Nájomcovi, ak sa Nájomca s Prenajímateľom nedohodli inak. Vyššie uvedený postup platí aj v prípade, ak na základe oprávnených námietok Nájomcu alebo z iných opodstatnených dôvodov bude vypracované opravné vyúčtovanie, upravujúce vyúčtovanie pôvodné.
8. Ak Nájomca neuhradí Prenajímateľovi nedoplatky podľa bodu 7 tohto článku Zmluvy v lehote splatnosti, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi poplatok z omeškania za každý deň omeškania. Výška poplatku z omeškania je ustanovená v § 4 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a predstavuje 0,5 ‰ dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania.
9. Prenajímateľ si vyhradzuje právo aj v priebehu doby nájmu zmeniť výšku nájomného ako aj mesačných záloh za jednotlivé druhy služieb, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo ak na to bude iný dôvod (napr. zmena rozsahu poskytovaných služieb, zvýšenie cien služieb a pod.). Uvedené je Prenajímateľ oprávnený vykonať aj jednostranným písomným oznámením, a to aj prostredníctvom správcu domovej nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza. Nájomca sa zaväzuje upravené nájomné a zálohy platiť vo výške a v lehotách uvedených v oznámení. Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre výpočet výšky mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (napr. zmene právnych alebo cenových predpisov a pod.), je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi zmenenú aktuálnu výšku preddavkov písomne v lehote 15 dní pred prvým dňom kalendárneho mesiaca účinnosti novej výšky preddavku.

10. V prípade, ak sa Nájomca dostane do omeškania so zaplatením mesačného nájomného a/alebo preddavkov je Prenajímateľ oprávnený žiadať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, a to za každý čo i len jeden začatý deň omeškania.
11. Nájomca je povinný osobne alebo písomne oznámiť Prenajímateľovi zmenu počtu osôb bývajúcich v byte, a to najneskôr v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v byte bývajúcich. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je Prenajímateľ oprávnený prihladiť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
12. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v byte bývať len osoby, ktoré sú zapísané v Evidenčnom liste.
13. Poplatok za odvoz smetí, príjem televízneho signálu, za dodávku elektrickej energie a ostatné služby uhrádza Nájomca priamo poskytovateľovi daných služieb.

Čl. VIII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy budú vykonávať v súlade s Občianskym zákonníkom.

A. PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU:

2. Nájomca a osoby, ktoré žijú s Nájomcom v spoločnej domácnosti majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a zariadenie domu, ako aj požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca je povinný Predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a po skončení nájmu byť protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v užívania schopnom stave, s prihladením na obvyklé opotrebenie a s hygienickou maľovkou. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v bytovom dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom nerušivý výkon ich práv.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu. V prípade, že do uplynutia doby nájmu uvedenej v bode 1 čl. V tejto Zmluvy nedôjde k jej predĺženiu a Nájomca byť naďalej užíva a Nájomca byť nevypracie alebo neodovzdá Prenajímateľovi ani v lehote desiatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je Prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia svojich pohľadávok zadržať hnutelné veci Nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie. Nájomca je zároveň povinný uhradiť Prenajímateľovi za porušenie povinnosti, čo do včasného a riadneho protokolárneho odovzdania Predmetu nájmu po skončení doby nájmu zmluvnú pokutu vo výške zloženej finančnej zábezpeky podľa bodu 1 článku VI tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že zábezpeka sa v danom prípade v celom rozsahu započíta na zmluvnú pokutu podľa tohto bodu, s čím Nájomca súhlasí.
5. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vstup do bytu za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom. Nájomca a osoby tvoriace jeho domácnosť sú povinní

umožniť vstup do bytu zamestnancom príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu.

6. Drobné opravy v byte a náklady spojené s bežnou údržbou bytu bude hradiť Nájomca v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zoznam uvedených drobných opráv je prílohou č. 3 k tejto Zmluve. 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 alebo prostredníctvom tretej osoby a následne požadovať od Nájomcu preplatenie týchto nákladov.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi potrebu tých opráv v byte, ktoré je povinný znášať Prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Ak Nájomca nesplní svoju povinnosť podľa bodov 3 – 6 tohto článku, zodpovedá Prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
8. Nájomca je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré spôsobil v byte alebo ich spôsobili osoby, ktoré s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení Nájomcu na svoje náklady sám alebo prostredníctvom tretej osoby a následne požadovať od Nájomcu preplatenie týchto nákladov.
9. Nájomca nesmie vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné zmeny v byte a dome, a to ani na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje všetky plánované úpravy v byte vopred písomne ohlásiť Prenajímateľovi a pri úpravách, ktoré podliehajú konaniu na stavebnom úrade, vopred predložiť rozhodnutie stavebného úradu. V prípade porušenia tejto povinnosti, Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety vznikne Prenajímateľovi.
10. Nájomca je povinný udržiavať spoločné priestory čisté a to najmä tým, že **jedenkrát do týždňa (1 x)** bude vykonávať upratovanie spoločných priestorov. V prípade, že tak z akýchkoľvek dôvodov nemôže urobiť on sám, poverí uprataním inú osobu. V prípade, ak Nájomca poruší uvedenú povinnosť je Prenajímateľ oprávnený poveriť tretiu osobu s uprataním spoločných priestorov, pričom náklady na upratanie bude v celom rozsahu znášať Nájomca.
11. Nájomca ako aj osoby, ktoré sa zdržiavajú v Predmete nájmu majú zakázané v Predmete nájmu fajčiť.
12. **Nájomca vyhlasuje, že nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu – nájomný byt ani jeho časť do podnájmu tretej osobe.**

B. PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA:

13. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
14. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s nájmom Predmetu nájmu, najmä zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním Predmetu nájmu spojené.
15. 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 Prenajímateľovi.

ČI. IX EVIDENCIA

1. Evidenčný list, ktorý je neoddeliteľnou prílohou č. 4 tvorí identifikáciu osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti, t. j. počet členov domácnosti spolu s ich identifikačnými údajmi (meno, priezvisko, dátum narodenia) a ich vzťah k Nájomcovi v čase uzatvorenia tejto Zmluvy (ďalej ako „**Evidenčný list**“).
2. Pri zvýšení alebo znížení počtu osôb podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy je Nájomca povinný túto skutočnosť osobne alebo písomne oznámiť Prenajímateľovi, a to najneskôr v lehote do 15 dní od zmeny v počte osôb v Predmete nájmu. Nájomca berie na vedomie, že v prípade nedodržania lehoty nahlásenia zmeny počtu osôb bývajúcich v byte je Prenajímateľ oprávnený prihladiť na takúto zmenu a upraviť výšku preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu.
3. Podmienkou akceptácie oznámenia o zmene počtu osôb, žijúcich s Nájomcom v Predmete nájmu podľa bodu 2 tohto článku Zmluvy je príslušný písomný overený doklad (rodný list, rozsudok súdu, sobášny list, úmrtň list), potvrdenie o odhlásení z doteraz užívaného bytu od jeho správcu, prípadne prejav vôle osoby, ktorá trvalo opúšťa spoločnú domácnosť. Pri znížení počtu osôb žijúcich s Nájomcom v spoločnej domácnosti trvajúcim dlhšie ako tri po sebe idúce kalendárne mesiace alebo v prípade, ak Nájomca nebude môcť sám byť po rovnakú dobu užívať (dlhodobý pobyt v zdravotníckom zariadení, dlhodobé liečenie, dlhodobý študijný pobyt, väzba alebo výkon trestu odňatia slobody), je túto skutočnosť povinný písomne najneskôr do 30 dní od jej vzniku oznámiť Prenajímateľovi. V prípade nesplnenia tejto povinnosti, ako aj povinnosti uvedenej v odseku 2 tohto článku vzťahujúcej sa k zníženiu počtu osôb, nebude Prenajímateľ pri vyhotovovaní vyúčtovania služieb za príslušný rok na dočasné zníženie počtu osôb v byte alebo dočasnú nemožnosť užívania bytu nájomcom prihliadať.
4. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu vzniku nájmu, spolu s ním budú v predmete nájmu bývať výlučne osoby, ktoré sú zapísané v Evidenčnom liste.

ČI. X HRUBÉ PORUŠENIE ZMLUVY

1. Za hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu, ktoré má za následok výpoveď z nájmu bytu zo strany Prenajímateľa, sa považuje ustanovenie § 711 ods. 1 písm. c), d) a g) Občianskeho zákonníka najmä:
 - a) ak Nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome;
 - b) neplatenie nájomného a preddavkov za plnenia poskytované s užívaním bytu po dobu dlhšiu ako 3 mesiace;
 - c) nesprístupnenie bytu Nájomcom Prenajímateľovi za účelom vykonania opráv, dezinfekcie bytu a za účelom technickej kontroly stavu bytu v nevyhnutnom rozsahu ako aj za účelom kontroly spôsobu a rozsahu užívania bytu Nájomcom;
 - d) porušovanie povinností vyplývajúcich z čl. IX tejto Zmluvy;

- e) opakované obmedzovanie výkonu práv ostatných Nájomcov;
- f) vykonávanie stavebných úprav alebo iných podstatných zmien v byte bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa;
- g) prenechanie bytu alebo jeho časti inému do podnájomu bez písomného súhlasu Prenajímateľa;
- h) bez súhlasu Prenajímateľa v Predmete nájmu ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní);
- i) ak Nájomca využíva byt bez súhlasu Prenajímateľa na iné účely ako na bývanie;
- j) ak Nájomca ako aj osoby, ktoré sa zdržiavajú v Predmetu nájmu porušili zákaz podľa bodu 11 čl. VIII tejto Zmluvy;

Čl. XI ZÁNİK NÁJMU BYTU

1. Nájom zaniká dňom uplynutia doby dohodnutej v tejto Zmluve, ak s Nájomcom nie je opakovane uzatvorená nájomná zmluva na ďalšie obdobie.
2. Nájom pred uplynutím skončenia platnosti tejto Zmluvy môže zaniknúť:
 - a) písomnou dohodou;
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu alebo
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa z dôvodu podľa čl. X tejto Zmluvy;
3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola tej druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.
4. Ku dňu skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať byt a odovzdať ho protokolárne Prenajímateľovi.
5. Nájomcom zložená zábezpeka sa použije podľa bodu 4 - 6 čl. VI tejto Zmluvy. V prípade riadneho skončenia nájmu bytu podľa čl. V Zmluvy, kedy sa finančné prostriedky zo zábezpeky alebo ich časť nepoužili podľa bodu 4 - 6 čl. VI tejto Zmluvy, bude zábezpeka na písomnú žiadosť Nájomcu vyplatená na číslo bankového účtu, uvedeného v písomnom doklade osvedčenom podpisom Nájomcu v lehote do 30 kalendárnych dní po riadnom vypratání a odovzdaní Predmetu nájmu Prenajímateľovi, o čom bude spísaný odovzdávajúci a preberací protokol.

Čl. XII OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, týmto udeľuje Prenajímateľovi výslovný súhlas na spracovanie poskytnutých osobných údajov, ktorý spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi za účelom nájmu obecných bytov, spracovania účtovných dokladov a taktiež prípadného vybavovania súdnych sporov. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.),

osobné údaje sú poskytované sprostredkovateľom v rámci zmluvných vzťahov z mandátnej zmluvy. Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, právo na prenosnosť, právo podať sťažnosť úradu na ochranu osobných údajov.

3. Prenajímateľ postupuje pri spracovaní osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorými sa zrušuje smernica 95/46/ES.
4. Poskytnutie osobných údajov je zmluvnou požiadavkou. Neposkytnutie osobných údajov má za následok nemožnosť uzatvorenia tejto Zmluvy.

Čl. XIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy budú riadne dodržiavať. Zmluvné strany budú všetky spory, ktoré sa týkajú tejto Zmluvy prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou dodatku. Takéto dodatky musia mať písomnú formu a musia obsahovať dátum a nadobudnutia účinnosti.
5. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, nájomný vzťah upravujú ustanovenia § 685 – 719 Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené s predmetom zmluvy nakladať, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, ako aj to že táto Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodne, vážne a zrozumiteľne prejavenej vôle a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpísali.
7. Neoddeliteľnou Prílohou tejto Zmluvy je Zálohový predpis podľa bodu 2 článku VII tejto Zmluvy.

V Mikušovciach dňa 16.7.2025

V Mikušovciach dňa 16.7.2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

v.r.

v.r.

.....
Obec Mikušovce
Eva Holbová, starostka

Prílohy:

- 1/ Zálohový predpis;
- 2/ Odovzdávajúci a preberací protokol spolu s opisom Predmetu nájmu;
- 3/ Zoznam drobných opráv;
- 4/ Evidenčný list;