

Nájomná zmluva
č. 39/2025/771/10/13

je uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení jeho neskorších zmien a doplnkov

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Prievidza, v zastúpení Správa majetku mesta Prievidza, s. r. o.**
(v skratke SMMP, s. r .o.)
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza
Štatutárny orgán: JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti
IČO : 36 349 429
DIČ : 2022092490
IČ DPH : SK2022092490
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s.,
IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751,
variabilný symbol: 7711013
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu
v Trenčíne odd. Sro, vložka č. 16228/R
e-mail: sekretariat@smmpd.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Aigul Vysotina**
Narodený:
Štátna príslušnosť:
Trvalý pobyt:
tel.č.:
E-mail:
Eva Kuvanysheva
Narodený:
Štátna príslušnosť:
Trvalý pobyt:
tel.č.:
E-mail:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. 13, nachádzajúcom sa v bytovom dome na ul. J. Okáľa 20771/10 v Prievidzi, zapísaného v liste vlastníctva č. 8568 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt pozostávajúci z: počtu izieb 2 a príslušenstva o rozlohe 57,95 m².
3. Opis stavu bytu a jeho príslušenstva v zmysle ust. § 685 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení jeho neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „OZ“) je zaznamenaný v zápisnici o odovzdaní a prevzatí bytu, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy. Ak ide o pokračovací nájomný vzťah, použije sa zápisnica z prvej zmluvy.
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory domu –pivnicu na odkladanie sezónnych vecí, nachádzajúcu sa na prízemí o výmere 16,97 m², teda 1 celý regál v nej, vrátane prístupu cez vstupnú chodbu do pivnice, ktorú bude užívať spoločne s ostatnými nájomcami bytov v danom bytovom dome. Prenajímateľ nezodpovedá za veci vnesené a uskladnené v týchto priestoroch nájomcom, alebo inou osobou s ním spoluužívajúcou nájomný byt.
5. Ak v spoločnej domácnosti s nájomcom žijú osoby, nájomca uviedol ich zoznam vo svojom písomnom oznámení prenájomateľovi. Oznámenie bude tvoriť prípadnú Prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do **30.04.2028**.
2. V prípade, že nájomca bude mať záujem pokračovať v nájme aj po dobe uvedenej v bode 1. tohto článku, je povinný najskôr 2 mesiace a najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu predložiť prenájomateľovi doklady preukazujúce splnenie kritérií na uzavretie nájomnej zmluvy, a teda aj jej pokračovanie, v zmysle príslušnej internej smernice, a to predovšetkým doklady preukazujúce aktuálny príjem nájomcu, spolubývajúcich osôb, doklady preukazujúce neexistenciu záväzkov voči mestu Prievidza a mestským organizáciám, ako aj prípadne iné doklady požadované prenájomateľom. V opačnom prípade sa má za to, že nájomca na pokračovaní nájomného vzťahu nemá záujem. Prejavenie záujmu nájomcu a/alebo splnenie povinností nájomcu podľa tohto bodu nezakladajú povinnosť prenájomateľa predĺžiť nájomcovi nájomný vzťah. Zmluvné strany s týmto postupom výslovne súhlasia.

IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy, až do jej skončenia, vzniká nájomcovi povinnosť platiť základné nájomné a odplatu za služby spojené s užívaním bytu (studená voda, TÚV, ÚK, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, prevádzka a údržba výťahov) v zmysle Prílohy č. 1 – Evidenčný list, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy, a to za každý, aj začatý mesiac užívania bytu. Dodávku elektrickej energie si zabezpečí nájomca samostatne s dodávateľom elektrickej energie, na svoje vlastné náklady po uzatvorení nájomnej zmluvy.
2. Výška nájomného za užívanie bytu je určená podľa Zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení jeho neskorších zmien, vykonávacích predpisov, ktorými sa vykonáva tento zákon, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“), ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, rozhodnutiami príslušných orgánov mesta Prievidza a zaznamenaná na evidenčnom liste vyhotovenom prenajímateľom. K základnému nájomnému sa v zmysle platných právnych predpisov neuplatňuje DPH. V prípade legislatívnych zmien, ktoré by zakladali prenajímateľovi povinnosť uplatňovať na nájomné DPH, bude DPH k nájomu pripočítané, v zákonom ustanovenej výške. Výšku preddavkových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu stanovuje prenajímateľ spôsobom obvyklým, t. j. najmä s ohľadom na zmenu právnych predpisov, zmenu ceny služieb, energií, počet osôb užívajúcich byt, predpokladanú výšku nákladov za spotrebované energie alebo nákladov spotrebované energie v uplynulom období.
3. Predpis výšky nájomného a platieb za služby súvisiace s užívaním bytu oznámi prenajímateľ nájomcovi v evidenčnom liste. Tento bude nájomníkovi doručený bezodkladne po uzavretí nájomnej zmluvy a prevzatí predmetu nájmu, alebo po vykonaní zmeny výšky platieb.
4. Splatnosť nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu je posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Splatnosť vyúčtovania plnení spojených s užívaním bytu je do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka po roku, za ktorý sa vyúčtovanie vykonalo.
5. Nájomcovi vznikne právo užívať byt až po preukázaní úhrady nájomného za prvý mesiac užívania bytu, a to po podpise nájomnej zmluvy. Na základe preukázania platby odovzdá prenajímateľ byt nájomcovi na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. V prípade nešpecifikovanej úhrady budú platby účtované prednostne za **záväzky nájomcu v nasledovnom poradí:**
 - a) nájomné, úhrady platieb za služby súvisiace s najdlhšou dobou omeškania,
 - b) ostatné nároky prenajímateľa plynúce z nájomného vzťahu,
 - c) poplatok a úrok z omeškania,
7. Ak nájomca nezaplatí nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu služby najneskôr do 5 dní po dohodnutej lehote splatnosti, dostáva sa do omeškania a je povinný platiť prenajímateľovi za každý deň omeškania poplatok

z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi. Pri omeškaní s úhradou ostatných platieb je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi.

8. Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi za každú oprávnene vystavenú výzvu na úhradu zmeškaného nájomného alebo odplaty za služby spojené s užívaním bytu, príp. iných platieb, poplatkov vo výške stanovenej v cenníku SMMP, s. r. o., ktorý v čase uzavretia tejto zmluvy predstavuje výšku 3,00 EUR. Výška poplatku môže byť v priebehu platnosti nájomnej zmluvy zmenená, ak by prenajímateľ aktualizoval svoj cenník poplatkov. V takomto prípade sa bude nájomcovi účtovať poplatok v aktuálnej výške uvedenej v platnom cenníku.
9. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že zmeny výšok nájomného a mesačných zálohových platieb na náklady za služby spojené s užívaním bytu, budú realizované bez potreby uzatvárania dodatkov k tejto zmluve, a to na základe oznámenia prenajímateľa nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým, teda zaslaním nového evidenčného listu s určením ich výšok. S ohľadom na určenie ceny nájomného v zmysle bodu 2. tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu v rámci služieb spojených s užívaním bytu aj úhradu platieb súvisiacich s užívaním spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza, pričom tieto budú uvedené v evidenčnom liste a nebudú predmetom ročného vyúčtovania, takýmito sú napr. upratovacie služby. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
10. V prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného v zmysle bodu č. 1 tohto článku, prenajímateľ oznámi túto skutočnosť nájomcovi a nájomca je povinný platiť nájomné vo výške oznámenej prenajímateľom do budúca odo dňa, ktorý prenajímateľ stanoví vo svojom oznámení o zmene výšky nájomného. Prenajímateľ spolu s týmto oznámením pošle nájomcovi aj nový evidenčný list. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí.
11. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo jednostranne:
 - a) zvýšiť, resp. znížiť zálohové platby za služby v prípade zmeny cien od dodávateľov energií a služieb súvisiacich s užívaním predmetu nájmu, alebo na základe spotreby nájomcu. Zálohové platby za príslušné služby budú zahrnuté v evidenčnom liste pri nájomnom.
 - b) zvýšiť výšku nájomného podľa všeobecne záväzných platných právnych predpisov.
12. Nájomca je povinný v lehote do 15 dní od vzniku alebo zmeny skutočností, oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných preddavkov, napr. zmena počtu osôb v domácnosti a pod.
13. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že v byte spolu s nájomcom žijú osoby,

ktoré prenajímateľovi nenahlásil a byt užívajú, ide o závažné porušenie nájomnej zmluvy.

14. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného, odplaty za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov, ostatné platby podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy a rozhodnutí o cene príslušných regulačných orgánov.
15. Ročnú výšku odplaty za plnenia spojené s užívaním bytu určí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy.
16. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie odplaty za služby spojené s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, a to nasledovným spôsobom:
 - a) náklady za spotrebu studenej vody, teplej úžitkovej vody, tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody, v zmysle platnej legislatívy,
 - b) náklady na dodávku elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov bytového domu, prevádzku výťahu, náklady na opravy a údržbu výťahu sa rozúčtovávajú v pomere osobomesiacov bytu k osobomesiacom bytového domu. Osobomesiac bytu sa určí ako podiel súčtu všetkých bývajúcich osôb v nájomnom byte v jednotlivých kalendárnych mesiacoch a počtu kalendárnych mesiacov, t. j. 12., Osobomesiac bytového domu sa určí ako súčet osobomesiacov všetkých bytov v bytovom dome,
 - c) náklady na upratovacie služby nie sú predmetom vyúčtovania, nakoľko prenajímateľ stanovuje paušálnu mesačnú úhradu vo výške skutočne vynaložených nákladov na upratovacie služby na jeden byt.Vyúčtovanie odplaty za služby spojené s užívaním bytu oznámi prenajímateľ nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým, t. j. zaslaním vyúčtovacej faktúry na adresu bytu poštou, prípadne osobne.
17. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku (kauciu, depozit) vo výške 400,-- EUR (slovom: štyristo EUR) do pokladne prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy ak na základe Dohody o úhrade zábezpeky pri nájme bytu formou splátok nie je dohodnuté inak.
18. Úhrada zábezpeky má prednosť pred úhradou nájomného a úhradou za služby spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný zaplatiť vždy najskôr zábezpeku.
19. Zábezpeka bude vedená na účte prenajímateľa počas nájomného vzťahu a bude slúžiť na zabezpečenie záväzkov nájomcu súvisiacich s užívaním bytu, najmä pre prípad ak :
 - a) nájomca riadne a včas neuhradí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu,
 - b) nájomca nezabezpečí vykonanie drobných opráv alebo údržby bytu na svoje náklady, ktoré je v zmysle zmluvy povinný zabezpečiť,

- c) nájomca alebo osoby, ktoré spolu s ním byt užívajú, spôsobia akúkoľvek škodu na užívanom byte, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza, alebo v súvislosti s užívaním týchto priestorov,
- d) v prípade skončenia nájmu nájomca neodovzdá byt v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a tento byt nie je spôsobilý ďalšieho užívania inými nájomníkmi.

(ďalej len „zábezpeka“)

20. Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený uvedené záväzky nájomcu zo zloženej zábezpeky uspokojiť, podľa vlastného rozhodnutia buď:
- a) do 15 dní po ich splatnosti, alebo
 - b) do 15 dní po skončení nájomného vzťahu, alebo
 - c) do 15 dní odo dňa odovzdania alebo vypratania bytu po skončení nájmu,
- a nájomcu o tomto použití zábezpeky informovať. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia zábezpeky počas trvania nájomného vzťahu, je nájomca povinný doplatiť použitú čiastku zábezpeky na účet prenajímateľa v termíne nasledujúcej splatnosti nájomného t.j. najneskôr do posledného dňa nasledujúceho mesiaca po oznámení o použití zábezpeky.
21. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný v lehote do 15 dní nasledujúceho mesiaca po ukončení doby nájmu a po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok vopred vložených finančných prostriedkov do depozitu vrátiť nájomcovi za súčasného splnenia podmienky vypratania a odovzdania bytu prenajímateľovi. Finančná zábezpeka bude nájomcovi vrátená na základe jeho požiadavky, v ktorej nájomca uvedie spôsob jej vrátenia, a to buď bezhotovostne na bankový účet, ktorý nájomca uvedie, alebo v hotovosti z pokladne SMMP. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že prenajímateľ je oprávnený zadržať vopred vložené finančné prostriedky, alebo ich časť, a to až do doby realizácie riadneho vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu za rok, v ktorom sa nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy skončil, a to ako depozit na prípadné nedoplatky nájomcu, vyplývajúce z tohto vyúčtovania. Rozdiel po započítaní príp. nedoplatku s depozitom prenajímateľ vráti, vyššie uvedeným spôsobom nájomcovi.
22. Ak ide o pokračujúci nájomný vzťah, nájomca je povinný v zmysle bodu 17. tohto článku, uhradiť iba rozdiel medzi pôvodne zloženou zábezpekou v predchádzajúcich zmluvách a výškou zábezpeky podľa tejto zmluvy.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje, že všetky drobné opravy a náklady spojené s bežnou údržbou v byte súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Rozsah drobných opráv a nákladov spojených s bežnou údržbou je uvedený v nariadení

vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 40/1964 Zb. občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti a sú zaevidovaní v evidenčnom liste, majú popri práve užívať byt aj právo užívať spoločné priestory a spoločné zariadenia domu predpísaným spôsobom podľa povahy príslušného zariadenia a v súlade s domovým poriadkom ako i príslušnými ustanoveniami OZ.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov a nebytových priestorov, nerušený výkon ich práv. Opakované porušenie tohto záväzku sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, ktoré oprávňuje prenajímateľa vypovedať túto zmluvu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch bytového domu, okrem upratovania spoločných priestorov, zabezpečovaným dodávateľskou upratovacou službou.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte, alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu spôsobí sám alebo tí, ktorí s ním bývajú, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať žiadne zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady.
7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
8. Nájomca nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný, v prípade, že nastane zmena okolností rozhodujúcich pre určenie výšky nájomného alebo úhrad za služby, túto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi. Zmenenú výšku nájomného a úhrad za služby je nájomca povinný uhrádzať na základe evidenčného listu od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom táto zmena nastala.
10. Nájomca je povinný umožniť prístup prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe do bytu, za účelom prekontrolovania technického stavu bytu, kontroly počtu prihlásených osôb v byte a dodržiavania zmluvných podmienok. Ak tak neurobí, považuje sa toto za hrubé porušenie podmienok ustanovených touto zmluvou, čo môže byť dôvodom na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa.
11. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržať odberné miesto elektrickej, príp. iných druhov energií, pripojené. V prípade odpojenia bytu od energií počas trvania nájomného vzťahu, resp. počas užívania bytu nájomcom, náklady s opätovným pripojením znáša nájomca a to bez ohľadu na to, či zmluvný vzťah trvá alebo zanikol.

12. Nájomca je povinný, ku dňu zániku nájmu bytu, tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
13. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
14. Prenajímateľ sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba s písomným súhlasom nájomcu. Tento súhlas môže nájomca odoprieť iba z vážnych dôvodov. Ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že ich vykonanie bezodkladne umožní.

VI. Spôsoby skončenia platnosti nájomnej zmluvy

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán – k príslušnému dňu, na ktorom sa obidve zmluvné strany dohodli,
 - c) písomnou výpoveďou,
 - d) odstúpením od zmluvy,
 - e) smrťou nájomcu alebo zánikom prenajímateľa.

VII. Skončenie nájmu výpoveďou

1. Nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú, je možné vypovedať písomne, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po tom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane.
2. Prenajímateľ môže vypovedať nájomný vzťah z dôvodov podľa § 711 Občianskeho zákonníka.
3. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť s nájomcom nájomný vzťah v nadväznosti na § 711 OZ pri:
 - a) porušovaní domového poriadku nájomcom, najmä v častiach upravujúcich zákaz rušenia ostatných bývajúcich nájomníkov alebo vlastníkov bytov pri výkone ich práv, narušovaním pokojného bývania, porušovaním dobrých mravov a pod.,
 - b) odpojení užívaného bytu od dodávok energií ich dodávateľmi z dôvodu neuhrádzania súvisiacich platieb nájomcom,
 - c) vykonávaní nedovolennej manipulácii a zásahov do vonkajších alebo vnútorných rozvodov energií bytov a spoločných priestorov,
 - d) prenechaní bytu alebo jeho časti do užívania osobe, ktorá nebola prenajímateľovi nahlásená,

- e) neumožnení výkonu kontroly plnenia povinností nájomcu prenajímateľovi, alebo ním poverenej osobe.
- 4. Nájomca je povinný pri skončení nájmu, v zmysle čl. VI, bod 1., písm. a) až d), najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi so spísaním zápisu o stave bytu, jeho zariadenia a vybavenia a prípadných škodách spôsobených nájomcom.
- 5. Nájomca je povinný odovzdať byt v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie ako i stavebné úpravy, na ktoré získal vopred písomný súhlas prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ nárok na náhradu škody, ktorá mu tým vznikla.
- 6. Pokiaľ nájomca po ukončení nájomného vzťahu nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vykonať sám vypratanie vecí nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca, resp. oprávnení dedičia,
 - b) vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, po dobu 30 dní, po tejto dobe budú zlikvidované, na náklady nájomcu resp. jeho oprávnených dedičov,
 - c) pre prípad smrti nájomcu umožniť vypratanie bytu ktorémukoľvek z pozostalých nájomcu, t. j. osobe spadajúcej do okruhu dedičov zo zákona alebo závetu.
- 7. V prípade, ak ku dňu skončenia nájomného vzťahu, založeného touto zmluvou nebude mať nájomca vysporiadané všetky svoje peňažné záväzky z tejto zmluvy voči prenajímateľovi, je prenajímateľ pri vyprataní nájomcu z bytu oprávnený postupovať podľa § 151 s) až § 151 v) OZ, teda *zadržať* hnutelnú vec, resp. veci, patriace nájomcovi, za účelom zabezpečenia svojej splatnej pohľadávky, vyplývajúcej z nájmu bytu. V takomto prípade je prenajímateľ povinný bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi, ktoré veci sú predmetom zadržania a dôvod ich zadržania.
- 8. Nájomca so všetkými ustanoveniami a postupmi podľa tohto článku výslovne súhlasí.

VIII. Odstúpenie od zmluvy

- 1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na riadne užívanie. Nájomca je povinný predmet nájmu, vrátane jeho vybavenia a zariadenia užívať tak, aby prenajímateľovi nehrozila alebo nevznikla škoda. Prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
 - a) nájomca bude predmet nájmu užívať v rozpore s jeho stavebno-technickým určením,
 - b) nájomca vykoná bez súhlasu prenajímateľa stavebné alebo iné technické zásahy do predmetu nájmu, jeho rozvodov energií a iného technického

- vybavenia,
- c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie inými osobami takým spôsobom, že prenajímateľovi hrozí, vzniká alebo vznikla škoda,
 - d) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
2. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť písomne, ak napriek písomnej výstrahe prenajímateľa nájomca ďalej porušuje povinnosti uvedené v bode č. 1. tohto článku.
 3. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu účinnosti odstúpenia.

IX. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca nemá v žiadnom prípade, teda ani pri skončení nájmu uplynutím doby na ktorú sa dojednal, ani pri výpovedi alebo odstúpení od tejto zmluvy zo strany nájomcu, nárok na akúkoľvek formu bytovej náhrady a výslovne prehlasuje, že si nárok na bytovú náhradu nebude uplatňovať.
2. Ustanovenia tejto zmluvy o tom, že prenajímateľ je oprávnený pri skončení nájmu nájomcu z bytu sám vypratať, ak si túto povinnosť nesplní nájomca, platia obdobne aj pri odstúpení od tejto zmluvy zo strany prenajímateľa, aj pri výpovedi z nájmu bytu, po uplynutí výpovednej lehoty. Nájomca s týmto vyslovene súhlasí.
3. V prípade, ak nájomca protiprávne užíva byt i naďalej, alebo kto oprávnenej osobe neoprávnene bráni v užívaní bytu dopustí sa porušovaniu záujmu chráneného Trestným zákonom, a to najmä s poukazom na ust. § 218 ods. 1 Trestného zákona.
4. Zmluvné strany sa dohodli pre prípad, ak pri skončení nájomného vzťahu, po uplynutí lehoty, v ktorej mal nájomca odovzdať byt prenajímateľovi, tento dobrovoľne neodovzdal, je prenajímateľ, aj bez účasti a súčinnosti nájomcu, oprávnený byt otvoriť a postupovať podľa čl. VII., bod 6., tejto zmluvy. Nájomca s týmto postupom vyslovene súhlasí.

X. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, resp. informácie, ktoré sú zmluvné strany povinné si vzájomne poskytnúť podľa tejto zmluvy, budú vyhotovené v písomnej forme alebo zachytené na inom hmotnom nosiči (ďalej len „Písomnosti“). Písomnosti si budú zmluvné strany vzájomne doručovať e-mailom, osobne, poštou alebo prostredníctvom doručovateľa - kuriérskou službou. Pri písomnostiach, doručovaných v listinnej podobe, si zmluvné strany dohodli odbernú lehotu 5 pracovných dní.
2. Pri osobnom doručovaní Písomností, pri doručovaní poštou, kuriérskou službou alebo pri oznamovaní skutočností prostredníctvom elektronických prostriedkov sa

Písomnosť doručuje na poslednú zmluvnej strane známu korešpondenčnú adresu, alebo sa oznámenie adresuje na poslednú zmluvnej strane známu e-mailovú adresu, telefónne číslo, uvedené v tomto článku. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie Písomnosti alebo oznámenia, ak druhá zmluvná strana neoznámila bez zbytočného odkladu zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.

3. Písomnosti sa považujú za doručené:
 - (i) v deň skutočného doručenia prijímateľovi s písomným potvrdením prijímateľa, ak sú Písomnosti doručované osobne. Ak tieto nie je možné príjemcovi doručiť, zásielka bude uložená po dobu 15 dní v sídle odosielateľa a oznam o jej uložení odosielateľ doručí do poštovej schránky prijímateľa (pokiaľ takou prijímateľ disponuje) a zverejní na nástenke v sídle odosielateľa. Márnym uplynutím 15-teho dňa po uložení zásielky sa bude zásielka považovať za doručenú, aj keby sa o tom prijímateľ nedozvedel. S uvedeným postupom príjemca súhlasí.
 - (ii) v deň skutočného doručenia, ak sa doručujú písomnosti poštou alebo kuriérskou službou,
 - (iii) 5. (piaty) pracovný deň po uložení Písomnosti na pošte (táto fikcia doručenia platí aj pre prípad, ak sa odosielateľovi Písomnosť vráti ako nedoručiteľná zásielka z dôvodu zmeny korešpondenčnej adresy prijímateľa, ktorá nebola odosielateľovi bezodkladne oznámená v súlade so zmluvnými podmienkami, ako aj pre prípad, že si prijímateľ doručovanú Písomnosť neprevezme v odbernej lehote). Toto platí aj pre zásielky doručované kuriérskou spoločnosťou.
 - (iv) v deň odmietnutia prevzatia Písomnosti, v prípade že príjemca odmietne doručovanú Písomnosť prevziať.
 - (v) pri zasielaní emailom, je dňom doručenia deň odoslania, v prípade e-mailu odoslaného do 15:00 hod., inak je dňom doručenia 8-ma hodina nasledujúceho pracovného dňa po dni odoslania e-mailu, a to všetko aj v prípade, keď sa adresát o jeho obsahu nedozvedel.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že majú prístup k e-mailovej adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, že jej použitie pre účely naplnenia predmetu podľa tejto dohody nie je blokované, a že prístup k nej majú iba ním poverené osoby. Odosielateľ nezodpovedá za prípadný únik informácií z poštovej schránky priradenej k e-mailovej adrese, alebo v dôsledku úniku z aplikácie príjemcu.
5. Odosielateľ nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje, kde poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri použití internetu. Odosielateľ nezodpovedá za škody vzniknuté z dôvodu nekvalitného pripojenia príjemcu do siete internet, z dôvodu porúch vzniknutých na komunikačnej trase k príjemcovi, alebo z iných dôvodov, pre ktoré sa príjemcovi nepodarilo nadviazať príslušné spojenie alebo prístup k internetu.
6. Zmluvné strany sú povinné si bezodkladne písomne oznámiť akúkoľvek skutočnosť

- či zmenu, ktorá by mohla mať vplyv na vzájomné doručovanie písomností, najmä zmenu e-mailovej adresy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že:
 - a) maximálna veľkosť jednej e-mailovej správy nesmie presiahnuť 20 MB,
 - b) odosielateľ bude Elektronické písomnosti zasielať emailom ako dokument vo formáte PDF.
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že e-mailové správy nedoručené v súlade s odsekom a) a b) a priložené súbory nespĺňajúce podmienky uvedené v odseku a) a b) budú ignorované a považované za nedoručené.
 8. Korešpondenčnými adresami zmluvných strán pre doručovanie v zmysle tejto zmluvy sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
 9. Korešpondenčné adresy, e-mailové adresy, telefónne čísla zmluvných strán, uvedené v záhlaví tejto zmluvy, je každá zo zmluvných strán oprávnená jednostranne meniť. Tieto zmeny sú účinné voči druhej zmluvnej strane až momentom doručenia zmenených údajov druhej zmluvnej strane.
 10. Písomnosti dôležitého charakteru, ako výpoveď z nájmu, odstúpenie od zmluvy sa doručujú v listinnom vyhotovení doporučené.

XI. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca svojím podpisom dobrovoľne potvrdzuje, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ splnil oznamovaciu povinnosť v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Ďalšie informácie týkajúce sa spracúvania osobných údajov sú dostupné na webovom sídle prenajímateľa bytu www.smmpd.sk v časti Prístup k informáciám /Ochrana osobných údajov.
2. Táto nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR prenajímateľom.
3. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší Nájomná zmluva č.163/2022/771/10/13, zo dňa 21.10.2022. Všetky vzájomné záväzky zmluvných strán, vzniknuté ku dňu skončenia platnosti zrušenej zmluvy, zanikajú ich riadnym splatením, pričom tieto vzťahy sa budú riadiť a posudzovať podľa podmienok zrušenej zmluvy, okrem ustanovení v čl. IV., ods. 17. a nasl. tejto zmluvy.
4. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako i ďalšími právnymi predpismi platnými na území SR.
5. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v plnom rozsahu na webovej stránke prenajímateľa.

7. Nájomca prehlasuje, že si zmluvu pred podpisom prečítal, že porozumel jej obsahu a že ju uzavrel slobodne a dobrovoľne.
8. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z toho jedno vyhotovenie nadobudne nájomca a jedno prenajímateľ.

Príloha č. 1: Evidenčný list

Príloha č. 2: Oznámenie nájomcu o počte osôb užívaných prenajatý byt

V Prievidzi dňa 30.04. 2025

.....
Za prenajímateľa:
JUDr. Ján Martiček
konateľ SMMP, s. r. o., Prievidza

.....
Za nájomcu:
Aigul Vysotina

:

.....
Za nájomcu:
Eva Kuvanysheva