

**Nájomná zmluva**  
č. 159/2642/8B/205/2025

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:** **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: VÚB, a. s.  
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751  
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:** **Emil Sedláček**  
Narodený:  
Rodné číslo:  
Trvale bytom:  
Tel. číslo:  
E-mail:  
**Mária Sedláčková**  
Narodená:  
Rodné číslo:  
Trvale bytom:  
Tel. číslo:  
E-mail:  
(ďalej len „**nájomca**“)  
(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

## II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. 205, nachádzajúcom sa v bytovom dome na ul. Ciglianska cesta 2642/8B v Prievidzi, zapísaného v liste vlastníctva č. 12009 k. ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt pozostávajúci z 2 izieb a príslušenstva o rozlohe 31,32 m<sup>2</sup>.
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.
4. Popri práve užívať byt a jeho príslušenstvo má nájomca právo užívať spoločné priestory domu.
5. V spoločnej domácnosti s nájomcom žijú osoby, zoznam ktorých nájomca uviedol vo svojom písomnom oznámení prenajímateľovi. Oznámenie tvorí prílohu č.1 tejto nájomnej zmluvy.

## III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do 30.06. 2026. Nájomný vzťah na ďalšie obdobie nasledujúce po tomto dni, je možné predĺžiť výlučne uzavretím písomného dodatku k tejto zmluve, alebo uzavretím novej nájomnej zmluvy.

## IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy až do jej skončenia, vzniká nájomcovi povinnosť **platiť nájomné a preddavkové platby** na náklady za služby spojené s užívaním bytu, **v zmysle Prílohy č. 1 zmluvy – Evidenčný list**, 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 uzavretí 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, (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 nájmu 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. Vzhľadom na automatické predlžovanie doby nájmu pri riadnom uhrádzaní nájomného a nákladov za služby, evidenčný list s predpisom nájmu a nákladov za služby sa zmení len v prípade, keď dôjde k zmene, ktorá ovplyvní zmenu výšky nájmu alebo preddavkových platieb za služby (napr. legislatívne zmeny, zmena výšky nájmu, zmena počtu rodinných príslušníkov nájomcu bytu, ktorí užívajú byt, a pod.).

3. Predpis výšky nájomného a platieb za služby súvisiace s užívaním bytu oznámi prenájomca 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 vopred vykonanej úhrady nájomného za prvý mesiac užívania bytu a úhrady zábezpeky v dohodnutej výške, po podpise nájomnej zmluvy. Na základe preukázania platby (SIPO, bezhotovostný prevod, poštová poukážka, vklad do pokladne SMMP, s. r. o.) odovzdá prenájomca byt nájomcovi na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
6. Nájomné ako i odplaty za služby spojené s užívaním bytu za nasledujúce mesiace sa platia za bežný mesiac najneskôr do posledného dňa aktuálneho mesiaca. V prípade nešpecifikovanej úhrady budú platby účtované prednostne na **záväzky nájomcu v nasledovnom poradí**:
  - a) nájomné, úhrady platieb za služby súvisiace s najdlhšou dobou omeškania,
  - b) zábezpeka,
  - c) ostatné nároky prenájomcu 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 prenájomcu za každý deň omeškania poplatok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi. Pri omeškaní s úhradou ostatných platieb je nájomca povinný zaplatiť prenájomcu za každý deň omeškania úrok z omeškania vo výške ustanovenej príslušnými právnymi predpismi.
8. Nájomca je povinný uhradiť prenájomcu za každú oprávnenú vystavenú výzvu na úhradu zmeškaného nájomného alebo odplaty za služby spojené s uží-

vaním bytu, príp. iných platieb, poplatkov vo výške stanovenej v cenníku SMMP, s. r. o., ktorý v súčasnosti predstavuje 3,- 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 upratovacie služby. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí. Ak niet inej dohody, nájomcovia bytov uhrádzajú tieto náklady pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.
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.. 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.
11. Nájomca je povinný v lehote do 15 dní oznámiť prenajímateľovi tie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre určenie výšky nájomného alebo mesačných preddavkov, napr. zmena počtu osôb v domácnosti a pod.
12. Nájomca je povinný nahlásiť prenajímateľovi všetky osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti s uvedením ich identifikačných údajov a vzťahu k ním, oznámením ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. 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.
13. Nájomca je povinný rešpektovať zmeny nájomného, odplaty za služby spojené s užívaním bytu v zmysle platných právnych predpisov, ostatné platby podľa prí-

slušných ustanovení tejto zmluvy a rozhodnutí o cene príslušných regulačných orgánov.

14. Ročnú výšku odplaty za plnenia spojené s užívaním bytu určí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy.
15. Prenajímateľ vykoná ročné vyúčtovanie odplaty za služby spojené s užívaním bytu do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka, a to spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku a toto oznámi nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým.

## **V. Zábezpeka**

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku (kauciu, depozit) vo výške 200,- EUR (slovom: dvesto EUR) do pokladne prenajímateľa pri podpise tejto zmluvy.
2. Úhrada zábezpeky má prednosť pred úhradou nájomného a úhradou za služby spojené s užívaním bytu, nájomca je povinný zaplatiť vždy najskôr zábezpeku.
3. 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“)
4. 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.

5. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenájomník 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 prenájomníkovi. 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 prenájomník 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 prenájomník vráti, vyššie uvedeným spôsobom nájomcovi. Ak ide o pokračujúci nájomný vzťah, nájomca je povinný v zmysle bodu 1. tohto článku, uhradiť iba rozdiel medzi pôvodne zloženou zábezpekou v predchádzajúcich zmluvách a výškou zábezpeky podľa tejto zmluvy.

## **VI. 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 na riadení 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 zaevidované 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, alebo vlastníkom bytov a nebytových priestorov, nerušený výkon ich práv. Opakované porušenie tohto záväzku sa považuje za závažné porušenie podmienok tejto zmluvy, ktoré oprávňuje prenájomníka vypovedať túto zmluvu.
4. Porušenie povinnosti dodržiavať domový poriadok, nespôsobovať škodu v byte ani v spoločných priestoroch bytového domu, nezasahovať do elektroinštalácie a iných rozvodov nachádzajúcich sa v byte sa vzťahuje nielen na nájomcu, ale

- aj na osoby, ktoré s ním spoločne užívajú predmet nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch bytového domu, vykonávať čistiace práce spoločných priestorov podľa rozpisu služieb, ktoré určí správca budovy, prípadne domovník. V prípade, že prenajímateľ zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov dodávateľom upratovacích prác, je nájomca povinný uhrádzať mesačnú odplatu prenajímateľovi za túto dodanú službu vo výške jej nákladov. Prípadná výška platieb na náklady za upratovaciu službu bude uvedená v evidenčnom liste. Nájomca s týmto postupom vyslovene súhlasí.
  6. 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.
  7. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do akýchkoľvek rozvodov energií bytu, spoločných priestorov bytového domu, neoprávnene odoberať energie od iného nájomcu. Porušenie tohto zákazu sa považuje za závažné porušenie zmluvných podmienok, ktoré oprávňujú prenajímateľa odstúpiť od nájomnej zmluvy, resp. ukončiť s nájomcom nájomný vzťah inými spôsobmi. Nájomca si je vedomý, že neoprávneným odberom energií sa môže dopustiť porušovania záujmu chráneného Trestným zákonom, a to najmä s poukazom na ust. § 122 Trestného zákona.
  8. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi.
  9. 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.
  10. 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.
  11. 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 platí, že zmluvné podmienky dodržané neboli, čo je dôvodom na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa.
  12. Zmluvné strany sa dohodli, v prípade, že byt, nie je pripojený na vonkajšie distri-

- bučné rozvody elektriny, prenajímateľ vytvorí možnosti jeho pripojenia, vrátane vykonania všetkých potrebných odborných prehliadok, na náklady nájomcu.
13. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržať odberné miesto elektrickej, príp. iných druhov energií, nepretržite pripojené. V prípade odpojenia bytu od energií počas trvania nájomného vzťahu, resp. počas užívania bytu nájomcom, najmä z dôvodu ak nájomca neuhrádzal platby dodávateľom energií, **znáša náklady s opätovným pripojením nájomca a to bez ohľadu na to, či nájomný vzťah trvá alebo zanikol.**
  14. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
  15. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
  16. 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.
  17. Nájomca sa týmto zaväzuje, že počas celej doby platnosti nájomnej zmluvy bude mať s dodávateľom elektrickej energie platne uzatvorenú zmluvu. Zmluvu uzatvorenú s dodávateľom elektrickej energie predloží nájomca najneskôr do 15 dní po uzatvorení nájomnej zmluvy (prípadne dodatku k nájomnej zmluve) s dodávateľom elektrickej energie k nahliadnutiu prenajímateľovi bytu. Ak nájomca uzatvorí zmluvu s novým s dodávateľom elektrickej energie počas platnosti nájomnej zmluvy, je nájomca povinný do 15 dní po uzatvorení zmluvy s novým dodávateľom elektrickej energie predložiť túto zmluvu prenajímateľovi bytu k nahliadnutiu. Ak nájomca nebude mať pripojený byt k el. energii, alebo nepredloží prenajímateľovi k nahliadnutiu zmluvu s aktuálnym dodávateľom elektrickej energie do 15 dní od uzatvorenia takejto zmluvy, považuje sa to za hrubé porušenie nájomnej zmluvy zo strany nájomcu, ktoré oprávňuje prenajímateľa bytu ukončiť nájomný vzťah k bytu s nájomcom s výpovednou lehotou 5 dní, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi. Nájomca bytu s takýmto postupom vyslovene súhlasí.

## **VII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí:
  - a) uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
  - c) písomnou výpoveďou,
  - d) odstúpením od zmluvy.

## VIII. Skončenie nájmu výpoveďou

1. Nájomný vzťah 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 nedovolenej manipulácii a zásahov do vonkajších alebo vnútorných rozvodov energií bytov a spoločných priestorov,
  - d) prenechaní bytu alebo jeho časti do užívania osobe, ktorá nebola prenájomateľovi nahlásená,
  - e) neumožnení výkonu kontroly plnenia povinností nájomcu prenájomateľovi, alebo ním poverenej osobe.
4. Pri hrubom porušení nájomnej zmluvy, ktorým je neuzatvorenie zmluvy s dodávateľom elektrickej energie do bytu v nájme nájomcu, t. j. ak počas doby nájmu nebude v byte pripojená elektrická energia, nepredloženie zmluvy uzatvorenej nájomcom s dodávateľom elektrickej energie k nahliadnutiu prenájomateľovi bytu, bude prenájomateľa bytu oprávňovať ukončiť s nájomcom nájomný vzťah k bytu s nájomcom s výpovednou lehotou 5 dní, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede nájomcovi.
5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu, v zmysle čl. VII, bod 1., písm. a) až d), najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenájomateľovi so spísaním zápisnice o stave bytu, jeho zariadenia a vybavenia a prípadných škodách spôsobených nájomcom.
6. 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 prenájomateľa. V opačnom prípade má prenájomateľ nárok na náhradu škody, ktorá mu tým vznikla.
7. Pokiaľ nájomca k dátumu ukončenia nájomného vzťahu nevyprace a neodovzdá predmet nájmu prenájomateľovi, je prenájomateľ oprávnený vykonať, resp. zabezpečiť vypratanie vecí nájomcu z bytu, ako aj likvidáciu vecí nájomcu, ktoré sa

v byte nachádzali, na náklady nájomcu. Pre prípad smrti nájomcu prenajímateľ umožní vypratanie bytu ktorémukoľvek z pozostalých nájomcu, t .j. osobe spadajúcej do okruhu dedičov zo zákona alebo závetu. Nájomca s týmto vyslovene súhlasí.

8. 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. VIII., bod 7., tejto zmluvy.
9. 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.

## **IX. 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 alebo vzniká 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 odseku 1. tohto článku.
3. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia oznámenia prenajímateľa o odstúpení nájomcovi. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu účinnosti odstúpenia.

## **X. 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 prenajímateľa alebo 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.
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. S týmto postupom nájomca výslovne súhlasí.

## **XI. 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 prijemcovi 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 blokové, 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 internetu, 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 doporučene.

## **XII. Záverečné ustanovenia**

1. Nájomca svojím podpisom dobrovoľne potvrdzuje, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ splnil oznamovaciu povinnosť v zmysle zákona 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](http://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 prenajímateľom v Centrálnom registri zmlúv SR.
3. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako i ďalšími právnymi predpismi platnými na území SR.
4. 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.
5. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením nájomnej zmluvy v plnom rozsahu.
6. Nájomca prehlasuje, že si zmluvu pred podpisom prečítal, že porozumel jej obsahu a že ju uzavrel slobodne a dobrovoľne.
7. 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

Príloha č. 3: Domový poriadok;

V Prievidzi dňa 11.06.2025

V Prievidzi dňa 11.06.2025

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

.....  
Nájomca:  
Emil Sedláček

.....  
Nájomca:  
Mária Sedláčková