

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

je uzavretá v súlade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

### I. Zmluvné strany

**1. Prenajímateľ:** **Mesto Prievidza**  
Adresa : Mestský úrad Prievidza, Nám slobody 14, Prievidza  
IČO : 31 8442  
DIČ : 2021162814  
Bankové spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.,  
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK40 5600 0000 0090 0009 8002  
Zastúpené JUDr. Katarínou Macháčkovou, primátorkou mesta a na základe plnomocenstva zo dňa 6.8.2021, pri tomto právnom úkone **zastúpené spoločnosťou**  
**Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o. ( v skratke SMMP, s.r.o.)**  
Sídlo: T. Vansovej 24, 971 01 Prievidza  
Registrácia: Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne odd.: Sro, vl.č.: 16228/R  
Zast. štatutárnym zástupcom : JUDr. Ján Martiček, konateľ spoločnosti  
IČO: 36 349 429  
DIČ : 2022092490  
IČ DPH : SK2022092490  
Bankové spojenie: VÚB, a.s.  
Č. účtu vo formáte IBAN: SK46 0200 0000 0037 6123 7751  
**ako prenajímateľ (ďalej len "prenajímateľ") na jednej strane**

a

**Nájomca:** **Jana Kňážková**  
dátum nar.:  
rod. číslo:  
bytom:  
Telefonický kontakt:  
**ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane**

**za týchto podmienok:**

### II. Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej v katastri nehnuteľnosti Okresného úradu Prievidza, na katastrálnom odbore na LV č. 1 k.ú. Prievidza, okres Prievidza, obec Prievidza a to: bytového domu so súp. číslom 3103 na Gazdovskej ulici, postaveného na pozemku s parc. CKN č. 6652/239 a CKN č. 6652/240, ktorý pozostáva z 24 bytových jednotiek a na liste vlastníctva je vedený ako 2x12 b.j. – bytový dom 6. Bytový dom bol postavený v súlade so zákonom č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len zákon o dotáciách na rozvoj bývania). Pre tento bytový dom

platí osobitný režim vymedzený Internou smernicou č. 114 (IS-114) Smernica o hospodárení s bytovým fondom vo vlastníctve Mesta Prievidza.

2. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu 2 – izbový byt č. 6, vo vchode č. 1B, nachádzajúci sa na I. poschodí bytového domu na Gazdovskej ulici v Prievidzi so súpisným č. 3103, v stave spôsobilom na riadne užívanie nájomcom. Byt pozostáva z izby s kuchyňou, izby a príslušenstva. Príslušenstvo pozostáva z predsiene, kúpeľne, WC a loggie. Nájomca je taktiež oprávnený užívať spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia.

3. Opis stavu bytu a príslušenstva:

- byt I. kategórie, štandardný
- celková výmera podlahovej plochy bytu s loggiou: 41,50 m<sup>2</sup>
- vykurovanie bytu: CZT

Celkový stav a vybavenie bytu je uvedené v zápise o prevzatí bytu (Príloha č. 1 nájomnej zmluvy), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

### III.

#### Doba nájmu

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenája na dobu určitú od 1.11.2021 do 31.8.2024.

2. Najmenej 3 mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu, prenájiateľ informuje nájomcu o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, a to spolu s výzvou na predloženie dokladov preukazujúcich splnenie kritérií v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania. V prípade, že nájomca nájomného bytu bude mať záujem o opakovaný nájom, na základe ktorého by došlo k predĺženiu platnosti nájomnej zmluvy je povinný najneskôr 2 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť prenájiateľovi písomnú žiadosť o predĺženie doby trvania nájmu a zároveň so žiadosťou predložiť doklady preukazujúce splnenie kritérií stanovených v zákone o dotáciách na rozvoj bývania a to:

a) mesačný príjem nájomcu a osôb žijúcich v byte spolu s nájomcom, ktorých mesačné príjmy sa posudzujú spoločne:

- neprevyšuje štvornásobok životného minima domácnosti oprávnenej osoby podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona o dotáciách na rozvoj bývania,
- neprevyšuje päťnásobok životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, alebo ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom, alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, sociálne a všeobecne prospešné spoločenské služby, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce - podľa § 22 ods. 3 písm. b) a c) zákona o dotáciách na rozvoj bývania

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa poberal.

b) mesačný príjem nájomcu a osôb s ním bývajúcich, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne je vyšší ako stanovené životné minimum zvýšené o sumu 150,00 € pri jednoizbovom byte, 200,00 € pri dvojizbovom byte a 250,00 € pri trojizbovom byte.

Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za predchádzajúci kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa poberal.

3. Žiadosť o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy podaná nájomcom prerokuje bytová rada v zmysle Internej smernice č. 114 (IS- 114) Smernica o hospodárení s bytovým vlastníctvom Mesta Prievidza a odporučí, resp. neodporučí primátorovi mesta predĺženie nájmu. Zmluvné

strany v prípade schválenia predĺženia doby nájmu, uzavrujú opakovane novú nájomnú zmluvu v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania.

4. Nájomný vzťah môže počas dojednanej doby trvania nájmu zaniknúť:
  - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu, pričom nájom bytu sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola prenajímateľovi doručená výpoveď.
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, ak nájomca:
    - a) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil včas v plnej výške nájomné a úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
    - b) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prenajatý byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome,
    - c) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie alebo ak nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - d) neužíva byt bez vážnych dôvodov,
    - e) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezarátavajú návštevy kratšie ako 15 dní).
    - f) vykoná bez súhlasu vlastníka vonkajšie a vnútorné stavebné úpravy, ako aj úpravy v spoločných nebytových priestoroch, zmení dispozičné riešenie bytu, alebo zasiahne do rozvodov vody a elektrickej energie.Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.
5. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca, musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.
6. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca nedodržel 15 dennú lehotu na doručenie notárskej zápisnice prenajímateľovi bytu, na základe čoho sa nájomná zmluva od začiatku zrušuje, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka).
7. Miestom doručenia písomnej zásielky nájomcovi je trvalé bydlisko nájomcu uvedené v záhlaví nájomnej zmluvy. Ak nájomca odmietne oznámenie o odstúpení od zmluvy alebo výpoveď z nájmu prevziať alebo ak nebol nájomca v prípade, ak sa mu zasiela oznámenie o odstúpení od zmluvy alebo výpoveď z nájmu zastihnúť, hoci sa v mieste doručenia zdržuje, doručovateľ ho vhodným spôsobom upovedomí, že mu zásielku príde doručiť znovu v deň a hodinu uvedenú v oznámení. Ak zostane i nový pokus o doručenie bezvýsledným, uloží doručovateľ písomnosť na pošte a adresáta o tom vhodným spôsobom upovedomí. Ak si nájomca zásielku do troch dní od uloženia nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení písomnosti nedozvedel. S uvedenou skutočnosťou nájomca súhlasí.
8. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
9. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať byt prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom primeranému a obvyklému opotrebeniu, vzhľadom na trvanie nájmu.

#### IV.

### Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1. Výška nájomného za byt sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.  
Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca v zmysle zákona o dotáciách na rozvoj bývania vloží na účet prenajímateľa hotovosť vo výške 6 násobku mesačného nájomného, t.j. 975,15 EUR ako vklad do depozitu. Táto suma bude ponechaná na účte prenajímateľa ako zábezpeka (ďalej len „zábezpeka“) pre prípad ak a/ nájomca riadne a včas neuhradí nájomné a tiež úhradu služieb spojených s užívaním bytu, b/ na drobné opravy alebo údržbu bytu, na ktorú je povinný nájomca, ak tak neurobí na svoje náklady do 10 dní odo dňa výzvy prenajímateľa, c/nájomca spôsobí škodu na užívanom nájomnom byte, d/ na úhradu nákladov spojených s uvedením bytu do stavu spôsobilého na ďalší nájom, v prípade skončenia nájmu, ak tak neurobí nájomca na vlastné náklady. V zmysle dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený uvedené záväzky nájomcu jednostranne započítať, po uplynutí 15 dní od ich splatnosti, so zábezpekou zloženou nájomcom a nájomcu o tomto započítaní informovať. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade použitia uvedených finančných prostriedkov, je nájomca povinný doplatiť použitú čiastku finančných prostriedkov zábezpeky na účet mesta v termíne nasledujúcej úhrady nájomného a zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, t.j. najneskôr do 20. dňa nasledujúceho mesiaca. 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.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné vo výške 162,53 EUR mesačne, vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za plnenia poskytované spolu s bývaním.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a Zápisu o prevzatí bytu (Príloha č. 1 nájomnej zmluvy) zálohovú úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu určenej v Evidenčnom liste – Príloha č. 2 – nájomnej zmluvy, ktorý tvorí súčasť nájomnej zmluvy. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy najneskôr do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca.  
Po uplynutí zúčtovacieho obdobia bude záloha podľa príslušných platných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom mu bolo doručené vyúčtovanie. Prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 30.6. aktuálneho roka, v ktorom vyúčtovanie doručil nájomcovi. Prenajímateľ má právo na základe výsledkov zúčtovacieho obdobia túto sumu upraviť. Evidenčné listy budú každoročne menené, pokiaľ dôjde k zmene výšky zálohových platieb za služby spojené s nájmom bytu. Ak sa výška zálohových platieb meniť nebude, bude pre nájomcu platiť výška zálohových platieb uvedená v pôvodnom evidenčnom liste i naďalej.
4. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do 5 dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť správcovi bytu poplatok z omeškania vo výške



OZ, teda *zadržat'* 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.

9. Nájomca sa zaväzuje, že počas platnosti nájomnej zmluvy umožní vstup do bytu oprávneným zamestnancom a zástupcom prenajímateľa, ako aj zamestnancom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR, zamestnancom príslušného stavebného úradu a iných kontrolných orgánov, s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu.
10. Byt je nájomcovi odovzdaný za účelom bývania a nájomca nebude v byte uskutočňovať živnosť, podnikat' alebo robiť činnosti, ktoré priamo nesúvisia s užívaním bytu. Prenajímateľ je oprávnený za týmto účelom robiť kontroly.
11. Nájomca vyhlasuje, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe.
12. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 30 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy prihlásiť seba, ako aj ďalšie osoby žijúce s ním v spoločnej domácnosti k trvalému pobytu v tomto byte na základe súhlasu prenajímateľa.
13. Nájomca je povinný do 30 kalendárnych dní nahlásiť prenajímateľovi všetky zmeny údajov, ktoré môžu mať vplyv na výpočet výšky záloh za služby spojené s užívaním bytu.
14. Nájomca bytu v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré spolu s ním prenajatý byt užívajú.
15. Nájomca bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi prenajímateľa, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z prenajatého bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak nájomca bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

## VI.

### Osobitné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že predmetný byt nie je možné previesť do vlastníctva fyzickej osoby (nájomcovi) po dobu 30 rokov od kolaudácie bytového domu, ďalej nie je možné realizovať výmeny bytov medzi nájomcami a v prípade skončenia nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, mu nevzniká nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady.
2. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že nájomca najneskôr do 8 pracovných dní od podpisu tejto zmluvy spíše na notárskom úrade Notársku zápisnicu (Príloha č. 3 – nájomnej zmluvy) o uznaní exekučného titulu, v ktorej vyhlási, že súhlasí s exekúciou podľa § 41 ods. 2 Exekučného poriadku pre prípad, že nájomný pomer medzi zmluvnými stranami bude

ukončený z akéhokoľvek dôvodu upraveného v nájomnej zmluve a nájomca dobrovoľne neuvolní a neodovzdá užívaný byt prenajímateľovi.

3. V predmetnej notárskej zápisnici zároveň nájomca určí aj miesto, na ktoré budú vypratane všetky hnutelné veci patriace nájomcovi, nachádzajúce sa v užívanom byte. Ak nájomca nedoručí prenajímateľovi predmetnú notársku zápisnicu, táto nájomná zmluva nenadobudne účinnosť a prenajímateľ nie je v takom prípade povinný odovzdať byt do užívania nájomcovi. V prípade, že notárska zápisnica nebude nájomcom doručená prenajímateľovi najneskôr v termíne do 15 kalendárnych dní od podpisu nájomnej zmluvy, prenajímateľ má právo od tejto zmluvy odstúpiť. V prípade, že poplatok za spísanie notárskej zápisnice uhradí na notárskom úrade nájomca, bude mu tento, po predložení originálneho dokladu o úhrade, bezodkladne uhradený prenajímateľom.
4. V prípade opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy, ak nájomca už notársku zápisnicu o vypratání spísal, a táto sa vzťahuje aj na prípad predĺženia nájomného vzťahu, bod 2. a 3. tohto článku sa nebude uplatňovať, a už spísaná notárska zápisnica bude tvoriť Prílohu č. 3 tejto zmluvy.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť po kumulatívnom splnení nasledovných podmienok, a to doručením notárskej zápisnice nájomcom prenajímateľovi v zmysle čl. VI. bod 2. tejto zmluvy a zverejnením tejto zmluvy na webovej stránke SMMP, s.r.o., kedy v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka táto nájomná nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia spôsobom stanoveným v § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zápis o prevzatí bytu nájomcom a popisu bytu a jeho vybavenia a zariadenia, ako aj s uvedením stavov príslušných meračov jednotlivých médií, evidenčný list výpočtu zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a notárska zápisnica.
3. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán na základe číslovaných dodatkov tejto nájomnej zmluvy.
4. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že zákon o dotáciách na rozvoj bývania neobsahuje inú úpravu.
5. 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.
6. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, obom zmluvným stranám je jasný a zrozumiteľný jej obsah a na znak súhlasu s jej znením túto vlastnoručne podpisujú.

7. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 3 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ, nájomca a notár.

Prílohy: 3

Príloha č. 1: Zápis o prevzatí bytu;

Príloha č. 2: Evidenčný list;

Príloha č. 3: Notárska zápisnica;

V Prievidzi dňa 27.10.2021

Za prenajímateľa:

Nájomca:

.....  
JUDr. Ján Martiček  
konateľ SMMP, s.r.o.

.....  
Jana Kňázková