

Nájomná zmluva
č. 163/2022/771/10/13

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

Prenajíateľ: **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.,
Číslo účtu vo formáte 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 „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Aigul Vysotina** **Eva Kuvanysheva**
Narodený:
Štátna príslušnosť:
Rodné číslo:
Prechodný pobyt:

tel.č.:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ 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. Prenajíateľ 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.
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 vrátane vstupnej chodby do pivnice, ktorú bude užívať spoločne s ostatnými nájomcami bytov v danom bytovom dome. Prenajíateľ 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 prenajíateľovi. Oznámenie bude tvoriť prípadnú Prílohu č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

III. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú – odo dňa 21.10.2022 do 30.04.2023.
2. V prípade, že najneskôr 2 mesiace pred uplynutím doby nájmu ani jedna zo zmluvných strán neprejaví záujem o nepredĺženie doby nájmu, má sa za to, že zmluvné strany majú záujem o predĺženie nájomného vzťahu, a to o ďalší jeden kalendárny rok, na základe dodatku k tejto zmluve. Nájomca je v tomto prípade povinný predložiť doklady preukazujúce splnenie kritérií na uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle príslušnej internej smernice, v lehote 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu, a to predovšetkým doklady preukazujúce aktuálny príjem nájomcu, spolubývajúcich osôb, ako i doklady preukazujúce neexistenciu záväzkov voči mestu Prievidza a mestským organizáciám.

IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy, až do jej skončenia, vzniká nájomcovi povinnosť platiť základné nájomné vo výške 220,00 EUR a odplatu za služby spojené s užívaním bytu (studená voda, TUV, ÚK, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov, prevádzka a údržba výťahov) 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 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 zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o cenách“), 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Nájomcovi vznikne právo užívať byt po podpise nájomnej zmluvy a odovzdaní bytu nájomcovi prenajímateľom na základe zápisu o prevzatí bytu.
7. 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,
8. 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.
9. 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 2,50 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.
 10. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že zmeny nájomného a mesačných preddavkov budú nájomcovi oznámené spôsobom v mieste obvyklým, a to zaslaním nového evidenčného listu s určením výšky nájomného a platieb za služby spojené s užívaním bytu. S ohľadom na určenie ceny nájomného podľa zákona o cenách, 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.
 11. 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.
 12. 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 každoročne o mieru inflácie, v súlade s nárastom inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom k 1.1. príslušného kalendárneho roka.

V prípade, ak dôjde zo strany prenajímateľa k rozhodnutiu o zmene výšky nájomného, nájomca je povinný platiť nájomné vo výške stanovenej prenajímateľom v splátkovom kalendári, ktorý bude nájomcovi v priebehu roka doručený. Pri deflácií sa výška nájmu nemení. Nájomca s týmto postupom prenajímateľa výslovne súhlasí. Zmena nájomného bude nájomcovi oznámená zaslaním predpisu nájomného k predmetu nájmu. S čím nájomca výslovne súhlasí.
 13. 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.
 14. 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.
 15. 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.
 16. Ročnú výšku odplaty za plnenia spojené s užívaním bytu určí prenajímateľ v zmysle platnej legislatívy.
 17. 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 výtahu, náklady na opravy a údržbu výtahu 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.

V. Zábezpeka

1. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi finančnú zábezpeku (kauciu) 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.
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. Prenajímateľ a nájomca sa ďalej dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu je prenajímateľ povinný po vysporiadaní všetkých záväzkov nájomcu, zostatok nepoužitej zábezpeky vrátiť nájomcovi do 15 dní.
5. Ak pri skončení nájomného vzťahu nenastali dôvody pre použitie zábezpeky, túto prenajímateľ vráti nájomcovi v plnej výške do 15 dní od skončenia nájomného vzťahu a odovzdania bytu.

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 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 zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad.
 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.

VII. Skončenie nájmu

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.

VIII. 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 nedovolených manipulácií 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 uplynutím doby, 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 nevyprace 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.

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, 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.

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 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. Zmluvné strany sa dohodli, pre prípad ak pri skončení nájmného vzťahu, po uplynutí lehoty v ktorej mal nájomca odovzdať byt prenajímateľovi tento dobrovoľne neodovzdal, že prenajímateľ je oprávnený aj bez účasti a súčinnosti nájomcu byt otvoriť a postupovať podľa čl. VIII., bod 6, tejto zmluvy.

XI. Doručovanie

1. Doručovanie korešpondencie a písomností bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:
 - a) u prenajímateľa: adresa sídla spoločnosti,
 - b) u nájomcu: adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
2. 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 „**Písomnosť**“). Písomnosti si budú zmluvné strany vzájomne doručovať e-mailom, osobne, poštou alebo prostredníctvom doručovateľa - kuriérskou službou.
3. 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.
4. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom e-mailu sa Písomnosť považuje za doručenie momentom prijatia správy o jeho doručení. Zmluvné strany sú povinné mať aktívne nastavenie automatického potvrdzovania doručenia Písomnosti e-mailom.
5. Pri osobnom doručovaní sa Písomnosť považuje za doručenie okamihom, keď si zmluvné strany písomne potvrdia takéto doručenie Písomnosti.
6. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom pošty sa Písomnosť považuje za doručenie uplynutím troch (3) dní od jej odoslania zmluvnou stranou – odosielateľom, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia, pričom odoslanie odosielateľ preukazuje predložením podacieho lístku druhej zmluvnej strane – príjemcovi. V prípade ak príjemca odmietne prevziať doručovanú Písomnosť, táto sa považuje za doručenie okamihom odmietnutia.

7. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa Písomnosť považuje za doručенú momentom prevzatia tejto písomnosti druhou zmluvnou stranou – príjemcom. V prípade neúspešnosti takejto formy doručenia sa bude považovať za moment doručenia tretí deň po vykonaní prvého pokusu o doručenie, pričom vykonanie pokusu o doručenie sa preukáže vyhlásením doručovateľa – kuriérskej služby. Písomnosť sa považuje za doručенú aj v prípade odmietnutia prevzatia Písomnosti príjemcom a to v okamihu odmietnutia.
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 do vlastných rúk.

XII. 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 na webovej stránke prenajímateľa.
3. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami OZ 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 na webovej stránke prenajímateľa.
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

V Prievidzi dňa

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

.....
Za nájomcu:
Aigul Vysotina
Eva Kuvanysheva