

Nájomná zmluva
č. 216/2642/8C/14/2023

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: **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: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu vo formáte IBAN: SK69 5600 0000 0090 1887 6001
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: **Štefan Šandor**
Narodený/á:
Rodné číslo:
Trvale bytom
Tel. číslo:

a

Mária Šandorová, manželka

Narodený/á:
Rodné číslo:
Trvale bytom
Tel. číslo:
(ďalej len ako „**nájomca**“)
(prenajíateľ a nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

II. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - bytu č. 14, nachádzajúcom sa v bytovom dome na ul. Ciglianska cesta 2642/8C 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 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.
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. 2023. Za splnenia podmienok, že nájomca si počas trvania doby nájmu plní všetky povinnosti riadne a včas, predovšetkým, že k poslednému dňu doby nájmu uhradí v plnej výške nájomné, úhrady za služby spojené s užívaním bytu, zábezpeku, príp. splátky podľa dohodnutého splátkového kalendára, preukázateľne neporušuje domový poriadok, nespôsobuje škodu v byte ani v spoločných priestoroch bytového domu, nezasahuje do elektroinštalácie a iných vnútorných rozvodov nachádzajúcich sa v byte alebo bytovom dome, platnosť tejto nájomnej zmluvy dňom 30.06.2023 nezaniká, ale doba nájmu sa predĺži opakovane vždy len o jeden kalendárny mesiac - bez uzatvorenia dodatku k tejto zmluve. Doba nájmu môže byť takto predĺžovaná najviac **do 30.06.2024**. Nájomný vzťah na ďalšie obdobie nasledujúce po tomto dni, je možné predĺžiť výlučne uzavretím písomného dodatku k tejto zmluve, alebo uzavretím novej nájomnej zmluvy.
2. Ak sa nájomca dopustí porušenia povinností uvedených v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy, najmä tým, že nezaplatí nájomné, náklady za služby spojené s užívaním bytu, splátku zábezpeky, alebo poruší ostatné povinnosti nájomcu uvedené v bode č. 1 tohto článku zmluvy, platnosť nájomnej zmluvy zaniká posledným dňom mesiaca, v ktorom sa nájomca takéhoto porušenia dopustil.
3. 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.

IV. Nájomné

1. Dňom uzavretia nájomnej zmluvy až do jej skončenia, vzniká nájomcovi povinnosť platiť nájomné vo výške 98,17 EUR a odplatu za služby spojené s užívaním bytu, a to za každý, aj začatý mesiac užívania bytu. Nájomné a náklady za služby je nájomca povinný platiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v jeho peňažnom ústave. Pre prípady hotovostnej úhrady nájmu alebo nákladov za služby do pokladne prenajímateľa, si prenajímateľ vyhradzuje právo tieto prijať len za poplatok, za uskutočnenie tejto transakcie vo

- výške stanovenej v cenníku prenajímateľa, platnom v čase uskutočnenia hotovostnej platby. Túto skutočnosť berie nájomca bez výhrad na vedomie a so spoplatnením hotovostnej úhrady súhlasí.
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. Výšku nájmu je prenajímateľ oprávnený zmeniť na základe predchádzajúceho uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Prievidza. Zároveň je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájmu podľa miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR.
 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. 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 nákladov za služby (napr. legislatívne zmeny, zmena výšky nájmu, zmena počtu rodinných príslušníkov nájomcu bytu, ktorí užívajú byt, a pod.).
 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 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) odovzdá prenajímateľ byt nájomcovi na základe zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu.
 7. 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 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, poplatok vo výške stanovenej v cenníku SMMP, s.r.o., ktorý v súčasnosti predstavuje 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 bodu č. 2, tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu v rámci služieb spojených s užívaním bytu aj úhradu platieb a nákladov súvisiacich s užívaním spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, pričom tieto budú uvedené v evidenčnom liste a nebudú predmetom ročného vyúčtovania. Ak niet inej dohody, nájomcovia bytov uhrádzajú tieto náklady pomerne podľa počtu osôb, ktoré v byte bývajú.
11. V dôsledku zmien upravujúcich výšku nájomného, v zmysle ods. 2. a 3. tohto článku, je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, s čím nájomca výslovne súhlasí. Zmena nájomného bude nájomcovi oznámená zaslaním predpisu nájomného k predmetu nájmu.
12. V prípade, ak dôjde k zmene výšky nájomného, v zmysle ods. 2 a 3. 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.
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 s uvedením ich identifikačných údajov a vzťahu k ním, oznámením ktorý tvorí prílohu č. 1 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.
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 spôsobom uvedeným v predchádzajúcom odseku a toto oznámi nájomcovi spôsobom v mieste obvyklým.

V. Zábezpeka

1. Prenajímateľ a nájomca uzatvorili dňa 27.05.2020 nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bol nájom bytu č. 7, ktorý sa nachádza na Ciglianskej ceste, v bytovom dome č. 2642/8A v Prievidzi. Vzhľadom na to, že prenajímateľ bytu potrebuje tento byt pre potreby prenajímateľa, prenajímateľ a nájomca sa navzájom dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy, na základe ktorej sa nájomca bytu č. 7 bytového domu 2642/8A v Prievidzi stáva nájomcom bytu č. 14, ktorý sa nachádza na Ciglianskej ceste č. 2642/8C v Prievidzi. Nakoľko nájomca už zaplatil zábezpeku vo výške 200,-- EUR pri uzatvorení nájomnej zmluvy č. 4/2642/8A/7/2020, zmluvné strany sa navzájom dohodli, že výška zábezpeky sa nájomcovi navyšovať nebude.
2. Nájomca súhlasí s preúčtovaním zábezpeky z bytu č. 7, ktorý sa nachádza na Ciglianskej ceste č. 2642/8A v Prievidzi na byt č. 14, ktorý sa nachádza na Ciglianskej ceste č. 2642/8C v Prievidzi.
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 použite 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 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, alebo vlastníkom 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, vykonávať čistiace práce spoločných priestorov podľa rozpisu služieb, ktoré určí správca budovy, prípadne domovník.
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 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.

7. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi požiadavku na vykonanie tých opráv 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 platí, že zmluvné podmienky dodržané neboli, čo je dôvodom na vypovedanie zmluvy zo strany prenajímateľa.
11. Zmluvné strany sa dohodli, v prípade, že byt, nie je pripojený na vonkajšie distribučné rozvody elektriny, prenajímateľ vytvorí možnosti jeho pripojenia, vrátane vykonania všetkých potrebných odborných prehliadok, na náklady nájomcu.
12. 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.**
13. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, aby mu prenajímateľ účtoval za uskutočnenie úkonov uvedených v platnom cenníku, s ktorým bol pri uzatvorení tohto dodatku uzrozmeneý (je zverejnený okrem iného i na vývesnej tabuli - na prízemí, v sídle prenajímateľa) poplatky vo výškach uvedených v cenníku. Výška poplatkov môže byť počas platnosti nájomnej zmluvy zmenená jednostranným úkonom zo strany prenajímateľa.
15. Nájomca svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s domovým poriadkom, ktorý sa nachádza v spoločných priestoroch bytového domu ako i na vývesnej tabuli – na prízemí, v sídle prenajímateľa.
16. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.
17. 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.

18. Prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu nájomné aj po zániku nájomného zmluvného vzťahu, a to až do času fyzického odovzdania bytu nájomcom prenajímateľovi. V prípade, že nájomca opustí byt, a o tejto skutočnosti prenajímateľa písomne neupovedomí, má prenajímateľ právo na úhradu nájomu zo strany nájomcu až do komisionálneho otvorenia bytu – za podmienok uvedených v článku VIII. ods. 9. nájomnej zmluvy.
19. 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

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, napr. že nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, zábezpeku, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
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) odpojenie užívaného bytu od dodávok energií ich dodávateľmi z dôvodu neuhrádzania súvisiacich platieb nájomcom,
 - c) vykonávanie nedovolených manipulácií a zásahov do vonkajších alebo vnútorných rozvodov energií bytov a spoločných priestorov,
 - d) prenechanie bytu alebo jeho časti do užívania osobe, ktorá nebola prenajímateľovi nahlásená,
 - e) neumožnenie výkonu kontroly plnenia povinností nájomcu prenajímateľovi, 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 prenajímateľovi bytu, bude prenajímateľ 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 uplynutím doby, najneskôr však v posledný deň trvania nájomného vzťahu vypratať a odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi 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 prenajímateľa. V opačnom prípade má prenajímateľ nárok na náhradu škody, ktorá mu tým vznikla.
 7. Pokiaľ nájomca po ukončení nájomného vzťahu do 10 dní nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený:
 - a) vykonať sám vypratanie vecí nájomcu z bytu, náklady znáša nájomca,
 - b) vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca, alebo
 - c) zlikvidovať veci nájomcu na náklady nájomcu.
 8. Vypratanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí uschovanie vecí nájomcu po dobu 30 dní, potom budú zlikvidované na náklady nájomcu.
 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.
 10. Nájomca súhlasí, aby v prípade, ak sa nájomca z bytu vystahuje bez protokolárneho odovzdania bytu prenajímateľovi – len na základe písomného oznámenia tejto skutočnosti nájomcom prenajímateľovi, aby prenajímateľ byt svojpomocne otvoril za prítomnosti správcu a povereného zamestnanca

prenajímateľa a aby boli veci nájomcu zlikvidované na náklady nájomcu.

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 prenájomateľovi 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 prenájomateľa 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 prenájomateľovi hrozí alebo vzniká škoda,
 - d) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať,
 - e) k nájomca poskytuje byt bez súhlasu prenájomateľa tretej osobe.
2. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť písomne, ak napriek písomnej výstrahe prenájomateľa nájomca ďalej porušuje povinnosti uvedené v odseku 1. tohto článku.
3. Odstúpenie je účinné okamihom doručenia oznámenia prenájomateľa 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 prenájomateľa 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 prenájomateľ 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 prenájomateľa, 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, aby pre prípad ak pri skončení nájomného vzťahu, po uplynutí lehoty v ktorej mal nájomca odovzdať byt prenájomateľovi, tento dobrovoľne neodovzdal, že prenájomateľ je oprávnený aj bez účasti a súčinnosti nájomcu byt otvoriť a vypratať ho na náklady nájomcu. S týmto konaním nájomca súhlasí.

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 „**Písomnosti**“). 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 doručенú 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 doručенú okamihom, keď si zmluvné strany písomne potvrdia takéto doručenie Písomnosti.
 6. Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom pošty sa Písomnosť považuje za doručенú 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 doručенú 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. Pri osobnom doručovaní správcom na Ciglianskej ceste v Prievidzi sa Písomnosť považuje za doručенú okamihom, keď si zmluvné strany písomne potvrdia takéto doručenie Písomnosti. Ak doručenie Písomnosti nie je možné, prípadne nájomca odmietne od správcu písomnosť prevziať, bude Písomnosť po dobu 5 dní uložená v sídle prenajímateľa bytu. Informácia o uložení Písomnosti bude zverejnená na nástenke v sídle prenajímateľa. Deň nasledujúci po uplynutí 5 dní sa považuje za deň doručenia Písomnosti, s čím nájomca súhlasí.
 9. Korešpondenčnými adresami zmluvných strán pre doručovanie v zmysle tejto zmluvy sú adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
 10. 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.

11. Písomnosti dôležitého charakteru, ako výpoveď z nájmu, odstúpenie od zmluvy sa doručujú do vlastných rúk.

XII. Záverečné ustanovenia

1. Svojím podpisom dobrovoľne potvrdzujem, 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 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.
3. Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy zaniká platnosť nájomnej zmluvy č. 4/2642/8A/7/2020 zo dňa 27.05.2020, ktorá bola zmenená a doplnená jej následným dodatkami, uzavretá medzi prenajímateľom – SMMP, s.r.o. a nájomcami – Štefanom Šandorom a jeho manželkou Máriou Šandorovou. Všetky vzájomné záväzky zmluvných strán vzniknuté ku dňu skončenia platnosti zrušenej zmluvy a jej dodatkov zanikajú ich riadnym splnením, pričom tieto vzťahy sa budú riadiť a posudzovať podľa podmienok zrušenej zmluvy. Evidenčný list, ktorý tvoril prílohu zrušenej nájomnej zmluvy ostáva i naďalej v platnosti. Ak u nájomcu došlo k zmene počtu osôb, uvedená skutočnosť bude zohľadnená v novom evidenčnom liste a v predpise nájmu.
4. Ostatné, touto zmluvou neupravené vzťahy sa spravujú príslušnými ustanoveniami OZ 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.
7. Nájomca prehlasuje, že si zmluvu pred podpisom prečítal, že porozumel jej obsahu a že ju uzavrel slobodne a dobrovoľne.