Nájomná zmluva č. BYT11/2026/1 o nájme bytu č. 11

v Nájomnom bytovom dome A, Malinová 428

Uzatvorená podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi:

Prenajímateľ:*	Obec Malinová Č.s. 115 972 13 Malinová
Bankové spojenie:*	SK12 0200 0000 0035 2038 1058
IČO:	00318 281
DIČ:	2021162726
Tel.:*	0917 124 498
e-mail.:*	referent@malinova.sk

„Ďalej ako prenajímateľ“

a

Nájomca:*

Meno a priezvisko:* Mgr. Simona Majtanová, rod.

Narodená:

RČ:

Trvale bytom:* Malinová 428, Malinová

Tel.:*

e-mal.:*

**povinný údaj*

„Ďalej ako nájomca“

Osoby tvoriace domácnosť nájomcu:

Meno priezvisko: Peter Majtan nar.

Prenajímateľ a nájomca („ďalej ako zmluvné strany“) sa dohodli na opätovnom uzatvorení zmluvy o nájme bytu za týchto podmienok:

I. Predmet nájmu

1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania trojizbový byt č. 11 na 2. poschodí v bytovom dome na adrese: Malinová 428, Malinová (ďalej tiež len ako „predmet nájmu“)
2) Dom je postavený na pozemku parc. C-KN č. 1151/12 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 434 m^2, zapísaný na LV č. 700, k.ú Malinová
3) Nájomca je oprávnený s bytom užívať aj spoločné priestory a spoločné zariadenia domu a užívať služby, ktoré sa poskytujú s užívaním bytu. Predmet nájmu a jeho príslušenstvo má všetky

kvalitatívne náležitosti zodpovedajúce tejto nájomnej zmluve jej účelu a náležitostiam ustanoveným zákonom.

II. Doba nájmu

1) Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na dobu určitú od **01.11.2026** do **31.10.2029**, s možnosťou predĺženia doby nájmu vždy na ďalšie tri roky, pri splnení podmienok nájmu v zmysle §12 ods.3 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a VZN obce Malinová o prideľovaní nájomných bytov pre sociálne účely vo vlastníctve obce Malinová, pre tento typ bytu postupne až po dobu 30- tich rokov, o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy bude prenajímateľ informovať nájomcu minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.
2) Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy, musí písomne požiadať prenajímateľa bytu, najneskôr mesiac pred uplynutím doby nájmu s podmienkou, že nemá dlh na nájomnom a službách spojených s užívaním bytu, má vloženú finančnú zábezpeku v plnej výške a príslušnými potvrdením o mesačnom príjme žiadateľa a osôb s ním bývajúcich a spĺňa podmienky §12 ods. 4 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

III. Nájomné a úhrada za služby spojené s užívaním bytu

1) Dňom uzavretia tejto zmluvy o nájme vzniká nájomcovi povinnosť platiť prenajímateľovi nájomné za byt a preddavky za služby poskytované s užívaním bytu a to za každý začatý mesiac užívania bytu.
2) Mesačné nájomné vo výške **233,- EUR** a mesačné preddavky na úhradu za služby poskytované s užívaním bytu vo výške **209,- EUR** sú určené podľa predpokladaných nákladov. Mesačné nájomné vrátane preddavkov za služby poskytované s užívaním bytu je stanovené v celkovej výške **442,- EUR.**
3) Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné a preddavky za služby spojené s užívaním bytu najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
4) Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi najneskôr v deň vzniku nájmu počet, mená a osobné údaje osôb vrátane ich vzťahu k nájomcovi, ktoré budú s nájomcom v predmetnom byte bývať.
5) V prípade ak nájomca neuhradí nájomné, alebo služby spojené s užívaním bytu v určenej lehote splatnosti, je povinný zaplatiť v zmysle § 697 Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov poplatok z omeškania.
6) Ak sa zmenia cenové predpisy, alebo okolnosti rozhodujúce pre stanovenie výšky nájomného, alebo ceny služieb poskytované s užívaním bytu, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť výšku nájomného a mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že oznámi zmenu výšky nájomného a výšku preddavkov písomne pred ich splatnosťou. Okolnosťami rozhodujúcimi pre stanovenie úhrad sa rozumie mimo iného aj každá zmena v počte osôb užívajúcich byt spolu s nájomcom. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť do 5 dní prenajímateľovi.
7) Pri zmene počtu osôb bývajúcich v byte, nájomca túto skutočnosť oznámi prenajímateľovi najneskôr do 30 dní od jej vzniku. V prípade, ak prenajímateľ zistí, že v byte spolu s nájomcom žijú osoby, ktoré prenajímateľovi nájomca nenahlásil a byt užívajú, ide o závažné porušenie nájomnej zmluvy.

8) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží pred prvým uzatvorením nájomnej zmluvy finančnú zábezpeku v rozsahu šesťmesačného nájomného vo výške **1 398,- EUR**. Zábezpeka bola zaplatená dňa 13.10.2021 na bežný účet č.: SK12 0200 0000 0035 2038 1058.
9) Prenajímateľ je oprávnený použiť finančnú zábezpeku na úhradu dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a prípadnej škody, ktorá by vznikla na predmetnom byte a spoločných zariadeniach bytového domu, v ktorom sa byt nachádza alebo v súvislosti s užívaním týchto priestorov a taktiež na úhradu za opravy a práce, ktorými sa byt a zariadenie bytu pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie v súvislosti s jeho užívaním.
10) Po skončení nájomného vzťahu z akýchkoľvek dôvodov, vráti prenajímateľ nájomcovi finančnú zábezpeku v plnej výške. V prípade zistenia spôsobenej škody na predmetnom byte pri odovzdaní bude použitá na vysporiadanie vzniknutej škody, prípadne iného dlhu, ktorý na byte vznikne. Zostávajúca časť finančnej zábezpeky bude poukázaná na účet nájomcu, ktorý uvedie pri skončení zmluvného vzťahu v lehote 30 dní ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
11) Preddavky na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ vyúčtuje podľa skutočných nákladov v termíne najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca má právo uplatniť písomnú reklamáciu u prenajímateľa týkajúcu sa vyúčtovania preddavkov na úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu.

    Podľa výsledkov vyúčtovania:
    a) preplatok vráti prenajímateľ nájomcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania, resp. od ukončenia vybavenia reklamácie.
    b) nedoplatok zaplatí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 60 dní od doručenia vyúčtovania.

IV. Práva a povinnosti spojené s nájmom bytu

1) Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu sú upravené v ustanoveniach §687 - §695 Občianskeho zákonníka
2) Prenajímateľ je povinný odovzdať byt nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie a zabezpečiť nájomcovi úplný a nerušený výkon práv pri užívaní bytu.
3) Nájomca je povinný predovšetkým:
    a) Vykonávať a hradiť na vlastné náklady drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou, v rozsahu uvedenom v nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z.,
    b) Bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých opráv v byte, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ, pričom je povinný umožniť ich riadne vykonanie a potrebnú činnosť,
    c) Na vlastné náklady a vlastnú zodpovednosť odstrániť v byte a v užívaných spoločných priestoroch závady, ktoré vznikli v dôsledku konania, alebo nečinnosti zo strany nájomcu, alebo tých, ktorí s nájomcom bývajú, alebo tých, ktorí ho navštívili,
    d) Užívať byt výlučne na bývanie.
4) Nájomca sa zaväzuje, že on sám, ako aj osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti alebo osoby, ktoré ho navštívili, budú dodržiavať domový poriadok
5) Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú v dome ním, ako aj osobami, ktoré s ním užívajú spoločnú domácnosť alebo osobami, ktoré ho navštívili. Nájomca sa ďalej zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte alebo na spoločných zriadeniach bytového domu spôsobí sám, alebo tí, ktorí s ním

bývajú, alebo osoby, ktoré ho navštívili, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

6) Nájomca nie je oprávnený prenechať byt, alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Takéto konanie je dôvodom na výpoveď nájmu bytu.

7) Nájomca je povinný umožniť po predchádzajúcom oznámení na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do nájomného bytu zamestnancom ministerstva, príslušného úradu a iných kontrolných orgánov s cieľom výkonu kontroly technického stavu nájomného bytu, to platí aj pre osoby tvoriace spoločnú domácnosť, ktoré nájomný byt užívajú na základe tejto zmluvy.

8) Nájomca nesmie vykonávať akékoľvek stavebné úpravy a podstatné zmeny v byte, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

9) Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať na to, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom bytov výkon ich práv.

10) Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu udržať odberné miesto elektrickej, prípadne 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.

11) Nájomca a všetci členovia jeho domácnosti užívajúci nájomný byt sú povinní byť počas doby platnosti nájomnej zmluvy prihlásení na trvalom pobyte v nájomnom dome.

12) Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

13) Zmluvné strany sa dohodli pre prípad porušenia niektorej zmluvnej povinnosti zo strany nájomcu uvedenej v čl. IV. Ods. 3 písm. a) až d) v tejto nájomnej zmluve na zmluvnej pokute vo výške 200,- EUR, ktorú je povinný zaplatiť nájomca do 15 dní od doručenia výzvy na jej úhradu. Právo na náhradu škody týmto nie je dotknuté.

V. Zánik nájmu

1) Nájomný vzťah upravený touto zmluvou sa skončí
   a) Uplynutím doby, na ktorú sa dojednal,
   b) Písomnou dohodu zmluvných strán,
   c) Písomnou výpoveďou,
   d) Odstúpením od zmluvy,
   e) Úmrtím nájomcu.

VI. Skončenie nájmu výpoveďou

1) Nájomný vzťah dojednaný na dobu určitú aj neurčitú, 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 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 zápisnice 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,

b) vykonať uskladnenie vecí patriacich nájomcovi primeraným spôsobom, náklady znáša nájomca.

7) Vypratanie zabezpečí prenajímateľ na náklady nájomcu. Prenajímateľ zabezpečí uschovanie vecí nájomcu po dobu 30 dní, potom budú zlikvidované na náklady nájomcu.

8) 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 hnuteľnú 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.

VII. 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 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.

VIII 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 porušovania záujmu chráneného Trestným zákonom, a to najmä s poukazom na ust. § 218 ods. 1 Trestného zákona.

4) Zmluvné strany sa dohodli, pre prípad ak pri skončení nájomného vzťahu, po uplynutí lehoty v ktorej mal nájomca odovzdať byt prenajímateľovi tento dobrovoľne neodovzdal, že prenajímateľ je oprávnený aj bez účasti a súčinnosti nájomcu byt otvoriť a vypratať ho na náklady nájomcu.

IX Doručovanie

1) Doručovanie korešpondencie a písomností bolo medzi zmluvnými stranami dohodnuté nasledovne:

   a) u prenajímateľa: adresa prenajímateľa,

   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 emailom, 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 emailovú 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 doručenú 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 doručenú okamihom, keď si zmluvné strany písomne potvrdia takéto doručenie Písomnosti.

6) Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom pošty sa Písomnosť považuje za doručenú 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 doručenú okamihom odmietnutia.

7) Pri doručovaní Písomnosti prostredníctvom doručovateľa – kuriérskej služby sa Písomnosť považuje za doručenú 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 doručenú 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.

X Záverečné ustanovenia

1) Pre úpravu ostatných práv a povinností, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia primerane príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka
2) Prenajímateľ upozorňuje nájomcu, že je povinný vykonať poistenie domácnosti.
3) Túto zmluvu je možné meniť na základe dohody obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
4) Nájomca týmto vyslovene súhlasí so spracovávaním jeho osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov obcou Malinová pre účely evidencie v informačnom systéme spoločnosti, na evidenciu a vymáhanie pohľadávok. Súhlas je daný na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti tejto zmluvy a vysporiadaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou, môže nájomca súhlas kedykoľvek písomne odvolať. Uplynutím doby archivácie budú osobné údaje zlikvidované
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) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme bytu je Predpis mesačnej zálohovej úhrady pre výpočet nájomného a preddavkov na úhradu služieb spojených s užívaním bytu, evidenčný list.
7) Zmluva o nájme bytu nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa §47a Občianskeho zákonníka.
8) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden je určený pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
9) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu zmluvy bez výhrad podpisujú.

Prílohy: Evidenčný list, Predpis zálohových platieb

V Malinovej, dňa

.....

Za prenajímateľa

Starosta obce

Juraj Stiffel

V Malinovej, dňa

.....

Nájomca

Mgr. Simona Majtanová

Čestné vyhlásenie nájomcu

Ja, podpísaná Mgr. Simona Majtanová, narodená ....., čestne vyhlasujem, že počas doby trvania nájmu bytu č. 11 v Nájomnom bytovom dome A, Malinová 428, bez súhlasu obce Malinová neprenechám byt č. 11 do podnájmu ďalšej osobe.

V Malinovej

.....

Mgr. Simona Majtanová