

# NÁJOMNÁ ZMLUVA (štandardný byt) – 2 –izbový

uzavretá medzi

## I. Zmluvnými stranami:

**1. Prenajímateľ:** Obec Čereňany  
IČO: 318043  
Zastúpená starostom obce Ing. Richardom Masným, PhD.  
Ako prenajímateľ (ďalej len prenajímateľ) na jednej strane

a

**2. Nájomca:** Patrik FEREJE, nar. 1 \_\_\_\_\_, r.č. \_\_\_\_\_  
Jabloňová 641/21, Čereňany  
Ako nájomca (ďalej len nájomca) na druhej strane

Za týchto podmienok:

## II.

### Predmet a rozsah zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nájomný byt patriaci do jeho vlastníctva, ktorý bol postavený v súlade s Výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 15. júla 2008 č. V-1/2008, ktorým sa mení a dopĺňa Výnos MVsRR SR zo dňa 7. decembra 2006 č. V-1/2006 o poskytovaní dotácií na rozvoj bývania v znení výnosu z 28. 11. 2007 č. V-1/2007. Pre tento byt nachádzajúci sa v bytovom dome číslo súpisné 785/1 na CKN parc. č. 1517/33, k.ú. Čereňany platí osobitný režim vymedzený nariadením obce č. 4/2019, schváleného obecným zastupiteľstvom dňa 27.06.2019.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi dvojizbový byt č. 9, poschodie 2, nadzemné podlažie 3 pozostávajúci z 2 izieb, kuchyne a príslušenstva, na ul. Urbárska č. domu 785/1, v obci Čereňany.
3. Prenajímateľ prenajíma byt nájomcovi na základe žiadosti nájomcu o nájomný byt zo dňa 13.05.2019.
4. Zoznam osôb tvoriacich domácnosť:  
Patrik Fereje, nar. 18.01.1993  
Margaréta Bartová, nar. 08.08.1997  
Nailah Horňák, nar.06.06.2019
5. Opis stavu bytu:
  - byt I. kategórie, štandardný
  - celková výmera podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: 59,75
  - výmera obytnej podlahovej plochy bytu v m<sup>2</sup>: 57,99
  - vykurovanie bytu : UK- peletové, termostatické ventily na všetkých radiátoroch – funkčné
  - úprava podláh: plávajúca podlaha, dlažba
  - úprava stien: hladká omietka,

- vybavenie kuchyne: kuchynská linka, sporák, digestor, 1 ks páková batéria, umývačku riadu
  - vybavenie kúpeľne: vaňa, umývadlo, 2 ks batéria, ventil na práčku, 1 ks WC
  - počet lôží: 1
- Príslušenstvom bytu sú pivničné priestory.

### III. Doba platnosti a zánik

1. Byt uvedený v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy sa prenajíma na dobu určitú od 01. 09. 2023 do 31.08. 2023, t.j. na 3 roky.
2. Ak bude mať nájomca nájomného bytu záujem o predĺženie platnosti nájomnej zmluvy v zmysle čl. VIII. ods. 1 nariadenia 4/2019 je povinný 3 mesiace pred ukončením platnosti zmluvy doručiť na Obecný úrad Čereňany žiadosť o predĺženie doby jej platnosti (trvania nájmu).
3. Žiadosť o predĺženie podaná nájomcom prerokuje obecné zastupiteľstvo a rozhodne. Zmluvné strany v prípade schválenia predĺženia zmluvy uzavruť dodatok k nájomnej zmluve, ktorým predĺžia dobu platnosti zmluvy na ďalšie 3 roky. Ak sa tak nedeje uplynutím 3 rokov, na ktoré bola nájomná zmluva uzavretá, nájomná zmluva zaniká.
4. Počas doby trvania sa príjem osôb nepreveruje.
5. Nájomný vzťah môže zaniknúť:
  - písomnou dohodou zmluvných strán k dohodnutému dňu,
  - písomnou výpoveďou zo strany nájomcu. Pričom nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľovi.
  - písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, po prerokovaní a rozhodnutí v obecnom zastupiteľstve obce Čereňany a so súhlasom starostu obce, ak nájomca:
    - a) nespĺňa podmienky uvedené v čl. III. ods. 1-12 nariadenia č. 4/2019
    - b) hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatí včas nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako 2 mesiace,
    - c) alebo ten, kto s ním býva, napriek písomnej výstrahe hrubo poškodzuje prebytný byt a jeho príslušenstvo, spoločné priestory a spoločné zariadenia v dome
    - d) využíva prenajatý byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie nájomca alebo ten, kto s ním býva, sústavne porušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,
    - e) neužíva byt bez vážnych dôvodov
    - f) bez súhlasu prenajímateľa v predmetnom byte ubytuje osoby, ktoré nie sú uvedené na evidenčnom liste k tomuto bytu (do toho sa nezaratávajú návštevy kratšie ako 3 dni)

Nájom bytu sa skončí posledným dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
6. V písomnej výpovedi, bez ohľadu na to či ju podal prenajímateľ alebo nájomca musí byť uvedená lehota, kedy sa má nájom skončiť.



7. V ostatných otázkach sa skončenie nájmu riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave zodpovedajúcom stavebným úpravám vykonaným so súhlasom prenajímateľa.

#### IV.

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

1. Výška nájomného sa stanovuje v zmysle platných právnych predpisov pre tento typ nájomných bytov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu **nájomné vo výške 191,- €** mesačne, vždy do 15.dňa aktuálneho mesiaca na účet prenajímateľa.
3. Nájomca, ktorý v zmysle čl. III ods. 6 VZN č. 4/2019 zložil na účet obce hotovosť vo výške **600,- €** slovom šesťsto eur ako zálohu na účel platenia nájomného v prípade, že sa nájomník dostane do zlej finančnej situácie. Tieto finančné prostriedky a výnosy z nich budú nájomcovi vrátené do 15 dní po ukončení nájmu, ak nebude mať voči obci žiadne pohľadávky spojené s užívaním nájomného bytu.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť odo dňa podpísania nájomnej zmluvy a zápisnice o odovzdaní a prevzatí bytu zálohovú úhradu platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu vo výške **92,99 € mesačne**. Zálohová úhrada za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu sa platí mesačne vždy **do 25.dňa** predchádzajúceho mesiaca spolu a nájomným na účet prenajímateľa v PRIMA Banka Prievidza, číslo účtu **SK85 5600 0000 0064 2581 7005**. Po uplynutí zúčtovacieho obdobia (roka, resp. vykurovacieho obdobia) bude záloha podľa príslušných právnych predpisov vyúčtovaná. Prípadný nedoplatok je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 15 dní, prípadný preplatok je prenajímateľ povinný vrátiť najneskôr do 15 dní po obdržaní vyúčtovania.
5. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy evidenčný list, ktorý obsahuje výpočet nájomného a úhrady za plnenia, poskytované s užívaním bytu.
6. Súčasťou tejto nájomnej zmluvy je zápisnica o prevzatí bytu.

#### V.

#### Práva a povinnosti nájomcu bytu

1. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia Občianskym zákonníkom (§§687 – 695), pokiaľ z legislatívy platnej pre tento druh bytov a ZN obce nevyplýva niečo iné.
2. Okrem týchto práv a povinností sa zmluvné strany dohodli na nasledovných právach, resp. povinnostiach:
  - a) Nájomca bol povinný pred podpísaním nájomnej zmluvy zaplatiť na účet Obecného úradu v Čereňanoch, č. účtu **SK87 5600 0000 0090 0024 4014** sumu **vo výške 600,- €** šesťsto eur na krytie škôd vzniknutých pri užívaní bytu alebo na zaplatenie nedoplatku na nájomnom a služieb spojených s užívaním bytu. Nájomca túto povinnosť **splnil dňa 26.08.2020.**



- b) Nájomná zmluva na štandardný byt sa uzatvára na dobu určitú 3 roky s možnosťou opakovaného predĺženia vždy o 3 roky.
- c) Súhlas na uzavretie dodatku k zmluve o predĺžení doby trvania nájmu dáva obecné zastupiteľstvo a dodatok podpisuje starosta obce.
- d) Do týchto bytov sa môžu na trvalý pobyt prihlásiť iba nájomcovia a ich deti, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti druh, družka a rodič.
- e) U týchto bytov nemožno uplatňovať prechod nájmu v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka.
- f) U týchto bytov nemožno realizovať výmeny bytov medzi nájomcami.
- g) U týchto bytov nemožno realizovať prevod vlastníckych práv k bytu na nájomcu.
- h) Nájomca nájomného bytu je povinný do 30 dní nahlásiť na Obecný úrad Čereňany každú zmenu, ktorá nastala v údajoch uvedených v čl. III ods. 1-5 nariadenia č.4/2019. V prípade zistenia nepravdivých údajov sa bude postupovať podľa čl. IX. ods. 4 tohto nariadenia..
- i) Nájomca nájomného bytu nemá nárok na pridelenie náhradného bytu alebo inej bytovej náhrady pri ukončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu.
- j) K termínu ukončenia nájmu je nájomca povinný byt uvoľniť a odovzdať ho vlastníkovi v stave primeranom dobe užívania, pričom nesie zodpovednosť za spôsobené škody.
- k) Súčasťou nájomnej zmluvy je notárska zápisnica, v ktorej žiadateľ vyjadří súhlas s podmienkami stanovenými týmto nariadením. Nájomca určí v notárskej zápisnici miesto, na ktoré bude nájomca vypratáný v prípade ukončenia nájmu a neodst'ahovania sa z bytu a v prípade uplatnenia čl. V. ods. 11-12 nariadenia č. 4/2019. Notárska zápisnica bude slúžiť ako podklad pre výkon rozhodnutia vypratáním bytu.
- l) V prípade, že nájomca k termínu ukončenia nájomnej zmluvy z uvedeného bytu neodst'ahuje, správca zabezpečí vypratanie nájomného bytu na náklady nájomcu na miesto určené v notárskej zápisnici.
- m) Mesačný čistý príjem žiadateľa, vypočítaný ako súčet príjmov osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu je vyšší ako životné minimum, vypočítané z príjmu za posledný kalendárny rok ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberá, zvýšený o 191,- € u dvojizbového bytu.
- n) Mesačný príjem osôb, ktorých príjmy sa posudzujú spoločne podľa osobitného predpisu neprevyšuje hranicu príjmu určenú zákonom NR SR č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a sociálnom bývaní.

## VI. Osobitné ustanovenia

Zmluvné strany sa dohodli na nasledovných osobitných podmienkach:

- nie je možné montovať vonkajšie plastové rolety, sušiaci na prádlo, satelity a antény na balkóny ( je možné len na základe písomnej žiadosti) ,
- zákaz vhadzovať pevné predmety do zariadenia WC,
- zákaz chovu domácich zvierat, psov a mačiek v byte.
- nájomca sa zaväzuje počas nájomného vzťahu hradíť si drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním ako aj hradíť si náklady spojené s bežnou údržbou, pričom pojem drobných opráva a nákladov spojených s bežnou údržbou je stanovený Nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších, predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia občianskeho zákonníka
- nájomca je povinný dodržiavať v byte hygienu, čistotu a poriadok

- nájomca je povinný podieľať sa na čistení a upratovaní spoločných priestorov bytového domu ako aj udržiavať a upravovať okolie bytového domu podľa harmonogramu, ktorý si určia nájomcovia bytov
- nájomcovi je pridelené parkovacie miesto s označením čísla bytu

## VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky tejto nájomnej zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom zmluvných strán.
2. Pokiaľ táto nájomná zmluva neobsahuje bližšie ustanovenia, vzťahujú sa na nájomný vzťah príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, len v prípade, že osobitné predpisy (Smernice Ministerstva pre výstavbu a regionálny rozvoj SR) neobsahujú inú úpravu.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce.
4. Nájomná zmluva sa vyhotovuje v 4 rovnopisoch, pričom po jednom rovnopise obdrží prenajímateľ a notár a 2 rovnopisy nájomca .
5. Nájomná zmluva bola spísaná a uzatvorená slobodne, vážne a zrozumiteľne, prejavenej vôle prenajímateľa a nájomcu, ktorý ju po prečítaní na znak súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

Obec Čereňany spracováva vaše osobné údaje v súlade s nariadením EP a Rady EÚ č. 2016/679 o ochrane osôb pri spracovaní osobných údajov a zákonom SR č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov za účelom zabezpečenia zmluvného vzťahu § 13 ods. 1 písm. b. Viac informácií o spracúvaní vašich osobných údajov nájdete na stránke obce: [www.cerenany.sk](http://www.cerenany.sk), počas stránkových hodín na obecnom úrade alebo kontaktujte obcou poverenú zodpovednú osobu na [info@osobnyudaj.sk](mailto:info@osobnyudaj.sk).

V Čereňanoch  
Dňa 27.08.2020

V Čereňanoch  
dňa 27.08.2020

Prenajímateľ:

Obec Čereňany  
Ing. Richard Masný, PhD.  
starosta obce



Nájomca:

Patrik Fereje