



Nájomná zmluva č. 94/2012

Uzatvorená v zmysle § 43 a násl. A § 658 a násl. Občianskeho zákonníka nižšie uvedeného dňa a roku medzi:

1. Prenajímateľ:

OBEC Budmerice, Obecný úrad Budmerice, 900 86 Budmerice č. 534
Zastúpená : Jozefom Savkuliakom –starostom obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s. Pezinok
č.ú. 6601599001/5600
IČO: 00 30 46 97
(ďalej len prenajímateľ)

2. Nájomca:

Marcela Salayová, rod. číslo [redacted]
trvale bytom: Pezinok, Majakovského 2610/13

Jozef Salay, rod. číslo: [redacted]
trvale bytom: Budmerice 0
/ ďalej len nájomcovia /

za nasledovných podmienok:

I. PREDMET ZMLUVY

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti p.č. 1130/25 o výmere 486 m²-zastavaná plocha, na ktorej je vybudovaný bytový dom súp. č. 1242 zapísaný v evidencii nehnuteľností na katastrálnom úrade v Bratislave, správa katastra Pezinok v LV č. 1050.
- 1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania byt v bytovom dome súp. č. 1242, číslo bytu C6, pozostávajúci z chodby, kuchyne, 3 izieb, kúpeľne a sociálneho zariadenia, všetko v rozlohe 75,35 m².
Súčasťou prenájmu bytu je aj príslušenstvo, ktoré pozostáva z pivničnej kobky.

II. DOBA NÁJMU

- 2.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od **1.10.2012 do 30.09.2013**.
- 2.2 Po uplynutí doby nájmu, podľa odseku 2.1, má nájomca právo na opakované uzavretie nájomnej zmluvy za predpokladu, že nájomca a osoby s ním býajúce po celú dobu nájmu dodržali všetky podmienky stanovené v zmluve a zo strany nájomcu nedošlo ku konaniu, ktoré by založilo výpovedný dôvod podľa § 711 ods. 1, písm. c, d, f, g, Občianskeho zákonníka.

2.3 Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zúčastnených strán.

III. VÝŠKA A SPLATNOSŤ NÁJOMNÉHO

- 3.1. Výška nájomného je stanovená podľa platných cenových predpisov a to splátka úveru + 1,5% na Fond údržby a opráv.
- 3.2. Mesačná úhrada základného nájomného bytu činí **227,44 EUR**. Slovom: dvestodvadsaťsedem euro a 44 eurocentov, vypočítaná podľa opatrenia MVRR SR zo 7. decembra 2006 č. V-1/2006.
- 3.3. Nájomca je povinný platiť nájomné mesačne vopred vždy do 15. dňa toho, ktorého mesiaca prenajímateľovi.
- 3.4 V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné do 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0.05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia.
- 3.5. Ak nájomca omešká platbu po dobu 3 mesiace za sebou, nájomná zmluva sa ruší a nájomca bude deložovaný.

IV. PRÁVA A POVINNOSTI Z NÁJMU BYTU

4.1 NÁJOMCA:

- a) sa zaväzuje, že všetky drobné úpravy v byte, súvisiace s užívaním bytu a obvyklé udržiavacie práce v byte si zabezpečí sám a na vlastné náklady,
- b) bytu a osoby, ktoré s ním bývajú v spoločnej domácnosti, majú právo používať spoločné priestory a zariadenia bytovky a to predpísaným spôsobom a podľa povahy príslušného zariadenia,
- c) sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie, zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
- d) sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo člen jeho domácnosti, uhradí v plnej výške: ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu o poškodení, poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu,
- e) sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- f) sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré prislúchajú prenajímateľovi a umožní ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) nie je oprávnený uskutočniť akúkoľvek dispozíciu s bytom (výmena bytu, prenechanie časti bytu, podnájom bytu, prijatie ďalších osôb do bytu a pod.) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa,
- h) je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku úhrad za služby, tieto bezodkladne oznámiť prenajímateľovi, úhrada za služby sa v tomto prípade mení od 1. dňa mesiaca, ktorý nasleduje po príslušnej zmene,
- i) je povinný umožniť prístup prenajímateľovi do bytu za účelom prekontrolovania technického stavu a dodržania zmluvných podmienok,
- j) je povinný ku dňu zániku nájmu bytu odovzdať tento prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave (hygienicky vybielený) s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.



4.2.PRENAJÍMATEĽ:

- a) sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv, spojených s užívaním bytu,
- b) sa zaväzuje, že stavebné úpravy a iné podstatné zmeny v byte bude vykonávať iba so súhlasom nájomcu, tento súhlas nájomca môže odoprieť iba z vážnych dôvodov, ak takéto úpravy bude prenajímateľ povinný vykonať na príkaz orgánu štátnej správy, nájomca sa zaväzuje, že včas o týchto zmenách prenajímateľa oboznámi písomne.

V. FINANČNÁ ZÁBEZPEKA

- 5.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli v zmysle ust. § 12 zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní a článku 4 bod 2 všeobecne záväzného nariadenia obce Budmerice č. 15/2009 o nájme bytov a nebytových priestorov na zložení finančnej zábezpeky zo strany nájomcu.
- 5.2. Nájomca nájomného bytu pri podpise nájomnej zmluvy uhradí na účet obce alebo v hotovosti do pokladne Obecného úradu Budmerice finančnú zábezpeku vo výške 3 mesačných splátok nájomného, t.j. sumu 682,32 EUR, (slovom: šesťstoosemdesiatdva eur a 32 eurocentov).
- 5.3. Finančné prostriedky poskytnuté nájomcom v rámci finančnej zábezpeky vedie prenajímateľ podľa platných právnych predpisov na samostatnom analytickom účte na nájomný bytový dom a je oprávnený tieto prostriedky použiť na tieto úhrady a odpočty zo zábezpeky:
 - a) úhrady za poškodenie spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu súp. č. 1242 počas nájomného vzťahu,
 - b) úhrady za opravy a práce, ktorými sa byt pri skončení nájomného vzťahu uvedie do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
 - c) úhrady za nezaplatené nájomné a nezaplatené služby spojené s užívaním bytu počas trvania nájmu alebo/ v rámci záverečného vyúčtovania pri skončení nájmu bytu,
 - d) iné úhrady, ktoré priamo súvisia s užívaním bytu a správou bytového domu, po vzájomnej dohode a súhlase obecného zastupiteľstva.
- 5.4. Vždy keď finančná zábezpeka, alebo jej časť, bude použitá prenajímateľom na uspokojenie jeho pohľadávky voči nájomcovi, je nájomca povinný bezodkladne po výzve prenajímateľa dorovnať zloženú zábezpeku do výšky aktuálneho trojmesačného nájomného a trojmesačných platieb spojených s užívaním bytu, najneskôr však do 14 pracovných dní od oznámenia prenajímateľa o použití finančnej zábezpeky. V prípade, že aj napriek opakovanej výzve prenajímateľa s poskytnutím primeranej lehoty na splnenie svojej povinnosti podľa tohto bodu si nájomca túto povinnosť nesplní, bude toto považované za rovnaké porušenie nájomnej zmluvy ako pri nezaplatení nájomného.
- 5.5. Finančnú zábezpeku zúčtuje prenajímateľ nájomcovi po skončení nájmu bytu a zvyšnú sumu vyplatí nájomcovi bezodkladne a to najneskôr do 30 dní po skončení nájmu.



VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 5.1 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 5.2 V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 5.3 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom súhlasia bez výhrad, čo potvrdzujú svojim podpisom. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo strán obdrží jedno vyhotovenie.

V Budmericiach dňa: 01.10.2012

Prenajímateľ:.....



Nájomca:.....