

ZMLUVA O NÁJME BYTU

uzavretá podľa § 685 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ : Obec Kuklov
Kuklov č. 203, 908 78 Kuklov
IČO: 00 309 656
DIČ: 2021049448
zast.: Iveta Holková, starostka obce
bankové spojenie: Prima banka, a. s.
IBAN: SK65 5600 0000 0032 1489 3004
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Monika Polláková
nar.: 20. 05. 1949
RČ: 495520/133
trvale bytom: Kuklov 203, 908 78 Kuklov
(ďalej len „nájomca“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí zmluvy o nájme bytu za nasledovných podmienok:

I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je podľa listu vlastníctva č. 665 výlučným vlastníkom budovy „Základná škola a Materská škola“ so súpisným číslom 203, katastrálne územie Kuklov, obec Kuklov, okres Senica, v ktorom sa nachádza služobný byt č. 2 na 1. nadzemnom podlaží (ďalej len „byt“), ktorý toho času prenájomca nevyužíva pre zamestnanca v služobnom pomere..
2. Byt, ktorý je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy, je 3 -izbový a pozostáva z obytných miestností, ktorými sú obývacia izba, spálňa, detská izba a z príslušenstva bytu, ktorým je kuchyňa, chodba, komora, šatňa, kúpeľňa a WC. Celková výmera podlahovej plochy bytu s príslušenstvom je 77,62 m². Predmetný byt je bez ústredného /diaľkového/ vykurovania, je vykurovaný elektrickými priamo výhrevnými konvektormi, na základe čoho je byt kvalitatívne zaradený do II. kategórie.
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvoria najmä vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka a k nim prislúchajúce zariadenie predmety.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenájomca prenecháva nájomcovi do užívania byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy a nájomca tento byt preberá do svojho užívania a zaväzuje sa ho užívať len na účel bývania pre seba a pre osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, riadne a včas platiť dohodnuté nájomné podľa čl. II tejto zmluvy a plniť si ďalšie povinnosti, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy a z ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov. Zoznam osôb, žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

5. Popri práve užívať byt uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy má nájomca a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, právo užívať spoločné priestory a zariadenia bytového domu a právo požívať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom bytu.
6. Nájomca na základe vykonanej obhliadky na mieste samom vyhlasuje, že od prenajímateľa preberá byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, technický stav bytu mu je dobre známy a nemá voči nemu žiadne výhrady.

II.

Nájomné a platby za plnenia spojené s užívaním bytu

1. Nájomca bude uhrádzať prenajímateľovi nájomné vo výške 62,48 EUR (slovom: šesťdesiatdva EUR štyridsaťosem centov) mesačne (ďalej len „nájomné“).
2. Okrem úhrady nájomného je nájomca povinný uhrádzať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu /dodávka vody, vývoz septiku/ vo výške podľa predpokladaných nákladov na zabezpečenie uvedených služieb, v sume 54,36 EUR (slovom: päťdesiatštyri EUR tridsaťšesť centov).
3. Nájomca je povinný uhrádzať platby nájomného a zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu podľa bodov 1 a 2 tohto článku zmluvy, ktoré boli schválené Obecným zastupiteľstvom Kuklov 16. 12. 2021 uznesením č. 53/2021, najneskôr do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, a to v hotovosti do pokladne prenajímateľa, poštovou poukážkou alebo bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Všetky bezhotovostné platby je nájomca povinný identifikovať variabilným symbolom, ktorým bude označenie mesiaca, za ktorý sa realizuje úhrada (v tvare MMRRRR). Nájomné sa v prípade bezhotovostného prevodu považuje za uhradené až momentom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. Vyúčtovanie zálohových platieb za plnenia poskytované s užívaním bytu prenajímateľ zabezpečí raz ročne podľa skutočných nákladov, a to za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 28. februára nasledujúceho roka a písomne ho odošle nájomcovi. V prípade, že výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude preplatok nájomcu, prenajímateľ vráti preplatok do 30 dní od vyhotovenia vyúčtovania nájomcovi. V prípade, ak výsledkom vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu bude nedoplatok, je nájomca povinný nedoplatok uhradiť prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
5. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo platieb za plnenia spojené s užívaním bytu, je prenajímateľ oprávnený si uplatňovať voči nájomcovi poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR (slovom: osemdesiattri centov) za každý, aj začatý mesiac omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že úhradu za ďalšie služby spojené s užívaním bytu (poplatky za spotrebu elektrickej energie, poplatky za odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, koncesionárske poplatky, poplatky za telefón, internet a pod.) bude uhrádzať nájomca priamo dodávateľovi príslušnej služby. Miestny poplatok za komunálny odpad a drobný stavebný odpad bude uhrádzať nájomca priamo správcovi dane obci Kuklov na základe vyrubovacieho rozhodnutia.
7. Prenajímateľ je oprávnený v primeranom rozsahu jednostranne zvýšiť zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu formou písomného oznámenia o zvýšení zálohových platieb v závislosti od zvýšenia ceny plnení spojených s užívaním bytu, ak je predpoklad, že zálohové platby

III.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu uvedený v článku I. tejto zmluvy vrátane príslušenstva do nájmu na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2022. Nájomný vzťah založený touto zmluvou možno za podmienok stanovených touto zmluvou predĺžiť opakovane v prípade, že byt nebude využitý zamestnancom v služobnom pomere.
2. Zmluvný vzťah založený touto nájomnou zmluvou zaniká:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dojednaný, ak nepríde k jeho predĺženiu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka, a to bez prívolenia súdu; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď nájomcovi.
 - d) písomnou výpoveďou nájomcu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu; výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď prenajímateľovi.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
 - a) prenajímateľ potrebuje byt pre zamestnanca v služobnom pomere,
 - b) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v bytovom dome,
 - c) 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, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
 - e) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.
4. Nájomca je povinný ku dňu zániku nájmu bytu tento odovzdať prenajímateľovi vypratý a v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklú amortizáciu.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) užívať byt, spoločné priestory a zariadenia bytového domu tak, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zabezpečujúce ostatným nájomníkom nerušený výkon ich práv,
 - b) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu v zmysle čl. V tejto zmluvy,

- b) na svoje vlastné náklady zabezpečovať opravy a údržbu bytu v zmysle čl. V tejto zmluvy,
- c) písomne oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv, ku ktorým sa zaviazal prenajímateľ a umožniť prenajímateľovi ich vykonanie,
- d) nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny v byte bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- e) umožniť prenajímateľovi vykonanie opráv v byte, pravidelné odčítavanie vodomeroch a obhliadku technického stavu bytu a príslušenstva bytu,,
- f) umožniť po predchádzajúcom oznámení, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu prenajímateľovi, alebo osobe splnomocnenej prenajímateľom na vykonanie kontroly alebo ďalším kontrolným orgánom s cieľom výkonu kontroly technického stavu bytu,
- g) znášať obmedzenia v užívaní bytu v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie opráv a udržiavacích prác, ktoré vykonáva alebo ich vykonanie zabezpečuje prenajímateľ,
- h) oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi údaje o osobách žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a všetky zmeny, ku ktorým dôjde,

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

- a) zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu,
- b) riadne a včas odstrániť alebo zabezpečiť odstránenie závad, ktoré bránia riadnemu užívaniu bytu alebo ktoré užívanie bytu podstatne zhoršujú za podmienky, že za závady zodpovedá prenajímateľ;
- c) riadne a včas poskytovať nájomcovi plnenia spojené s užívaním bytu,
- d) raz ročne vyúčtovať zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu ,
- e) vykonávať stavebné úpravy bytu a iné podstatné zmeny bytu len so súhlasom nájomcu; ak vykonáva prenajímateľ tieto úpravy na príkaz orgánu štátnej správy, je nájomca povinný umožniť ich vykonanie, inak zodpovedá za škodu, ktoré v dôsledku nesplnenia tejto povinnosti vznikla.

V.

Údržba a opravy predmetu nájmu

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s bežnou údržbou a drobné opravy predmetu nájmu súvisiace s jeho užívaním si zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 2. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 48 hodín od okamihu, kedy sa o nich dozvedel, nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, a súčasne mu umožniť ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
- 3. Drobnými opravami v byte súvisiacimi s jeho užívaním sú opravy bytu, miestnosti neslúžiacej na bývanie, ktorá je súčasťou bytu, ich príslušenstva, zariadenia a vybavenia, ako aj výmeny drobných súčiastok jednotlivých predmetov zariadenia alebo vybavenia, ktoré sú uvedené v prílohe č. 2 tejto nájomnej zmluvy.

VI.

Osobitné ustanovenia

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomná komunikácia bude prebiehať ústnou formou, telefonicky, elektronickými médiami alebo písomne. V prípadoch, v ktorých je v tejto zmluve alebo osobitnými predpismi stanovená písomná forma, zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom

písomnosť môže byť doručená osobne a druhá zmluvná strana potvrdí prevzatie dátumom a svojím podpisom, alebo môže byť doručovaná poštou, ako doporučená zásielka do vlastných rúk a zaslaná na adresu, ktorá je uvedená v tejto zmluve ako doručovacia. Zásielka sa považuje za doručení aj v prípade, ak si adresát zásielku v odbernej lehote neprevzal, o zásielke sa nedozvedel alebo jej prevzatie odmietol, pričom za deň doručenia sa v takomto prípade považuje desiaty deň po jej preukázateľnom odoslaní.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že si budú bez zbytočného odkladu oznamovať zmenu údajov potrebných pre plnenie tejto zmluvy – zmeny v osobných údajoch, zmeny bankového spojenia a čísla účtu, zmeny v doručovacej adrese, zmeny osôb žijúcich s nájomcom v spoločnej domácnosti a pod.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy poskytuje prenajímateľovi súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a jej prílohách na obdobie trvania tejto zmluvy, resp. do doby vysporiadania všetkých záväzkov vzniknutých na základe tejto zmluvy. Po tomto období budú osobné údaje nájomcu z informačných systémov prenajímateľa odstránené.

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom nájomca obdrží jedno vyhotovenie zmluvy a prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
3. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy sú platné len v písomnej forme a so súhlasom oboch zmluvných strán, s výnimkou prípadu podľa čl. II, bod 7 tejto zmluvy.
4. Vo veciach neupravených ustanoveniami tejto zmluvy zmluvné strany postupujú v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a v súlade s ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných okolností, vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, obsahu zmluvy porozumeli a túto na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.

V Kuklove, dňa 31. 12. 2021

KUKLOV 10. 03. 2022

Prenajímateľ:

Iveta Holková
starostka obce

Nájomca:

Monika Pólláková



Predpis nájomného
a úhrad za služby spojené s užívaním služobného bytu
s účinnosťou od 01. 01. 2022

I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Kuklov

Obecný úrad, 908 78 Kuklov 203

IČO: 00309656

zastúpený: Ivetou Holkovou, starostkou obce

Nájomca: Monika Polláková

nar. 20. 05. 1949

ZŠ a MŠ Kuklov, bytom Kuklov 203

Obec Kuklov v zmysle § 20 ods. 1 písm. f/ zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a v zmysle Opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 určuje maximálnu cenu nájmu bytu a maximálnu cenu základného prevádzkového zariadenia bytu a úhradu za služby spojené s užívaním služobného bytu.

Úprava cien bola schválená Obecným zastupiteľstvom Kuklov dňa 16. 12. 2021 uznesením č. 53/2021.

Ročná úhrada nájomného za byt	610,96 EUR
Ročná úhrada základného prevádzkového zariadenia bytu	178,58 EUR
Zníženie za nevyužívajúcu pivnicu	- 39,83 EUR
Ostatné zariadenie a vybavenie bytu	0 EUR
Ročný predpis nájomného spolu	749,71 EUR
Mesačný predpis nájomného spolu	62,48 EUR

Ročná úhrada za služby spojené

s užíváním služobného bytu:

652,30 EUR

z toho

- vodné /dodávka vody/

112,30 EUR

- stočné /vývoz septiku/

540,00 EUR

Mesačný predpis za služby spojené

s užíváním služobného bytu:

54,36 EUR

Ročný predpis nájomného a predpis úhrady

za služby spolu

1402,01 EUR

Mesačný predpis nájomného a úhrady za služby

116,84 EUR

V Kuklove 31. 12. 2021

Prenajímatel:



Iveta Holková

starostka obce



V Kuklove

Nájomca:

.....

Monika Polláková