

Nájomcu:

Prenajímateľa: 355030/2017

Zmluva o nájme bytu

Zmluvné strany

prenajímateľ:

TRANSPETROL, a.s.

Šumavská 38

821 08 Bratislava

spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č.507/B

osoby oprávnené k podpisu zmluvy: Ing. Ivan Krivosudský, predseda predstavenstva

RNDr. Martin Ružinský, PhD., podpredseda predstavenstva

IČO: 31 341 977

DIČ: 2020403715

IČ DPH: SK2020403715

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2621021532/1100

IBAN: SK7911000000002621021532

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

František Dudáš

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov túto zmluvu.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (spoluvlastnícky podiel 1/1) nehnuteľnosti :
 - obytný dom v Michalovciach, na Partizánskej ulici č. 3, na parcele č. 1337/2, okres Michalovce, obec Michalovce, katastrálne územie Stráňany, súpisné číslo 2991, zapísaný na LV č. 1523, vedeným Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom (ďalej len „bytový dom“).
2. Prenajímateľ ako výlučný vlastník bytového domu touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt - nachádzajúci sa na 3. nadzemnom podlaží bytového domu, ďalej bližšie špecifikovaný v bode 3 (ďalej aj len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
3. Byt – pozostáva z 2 izieb, vstupnej haly, kuchyne, kúpeľne s WC a balkóna. Celková výmera plochy bytu je 57,44 m². Podlahy bytu sú z keramických dlaždíc – vstupná hala,

- kuchyňa, kúpeľňa a WC, v izbách je PVC krytina. V kuchyni je kuchynská linka, digestor a plynový sporák.
4. Nájomca potvrdzuje, že bol so stavom bytu prenajímateľom riadne oboznámený a byt je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
 5. Nájom bytu je viazaný na podmienku, že nájomca je zamestnancom prenajímateľa ako údržbár TEZ na PS1 Budkovce a zároveň riadne poskytuje plnenie podľa čl.4 tejto zmluvy.
 6. V súvislosti s plnením predmetu zmluvy prenajímateľ umožní nájomcovi využívať všetky zodpovedajúce služby vrátane dodávky tepla a energie, vodné a stočné, komunálne služby.
 7. Nájomca má právo na základe tejto zmluvy byt vrátane spoločných priestorov a zariadení bytového domu užívať, ako aj požívať plnenia spojené s užívaním bytu a pri výkone svojich práv nebude zasahovať do práv ostatných nájomcov, resp. vlastníkov bytov v bytovom dome.
 8. Nájomca je oprávnený užívať byt osobne. Umožnenie užívania bytu akýmkoľvek iným osobám je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 1 roka odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
2. Obidve zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou aj bez udania dôvodu. V takom prípade bude výpovedná lehota dvojmesačná a začne plynúť v prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede.
3. Po skončení nájmu bude nájomca povinný ihneď protokolárne vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave, v akom ho prevzal, berúc do úvahy bežné opotrebovanie.
4. V prípade, ak nájomca nevyprace a nevráti predmet nájmu prenajímateľovi po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený vyúčtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 5% z aktuálneho mesačného nájomného, a to za každý aj začatý deň omeškania s vypratáním a vrátením prenajatého bytu.

Článok 3

Nájomné a spôsob platby

1. Nájomné je určené dohodou zmluvných strán vo výške 239,- eur (slovom dvestotridsaťdeväť eur) bez DPH mesačne.
2. Suma nájomného uvedená v bode 1 zahŕňa aj cenu poskytovaných základných služieb spojených s prenájomom, je rozpísaná v prílohe č. 1, ktorá je súčasťou zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude na základe tejto zmluvy poskytovať prenajímateľovi služby podľa čl. 4 tejto zmluvy. Cena týchto služieb je dohodnutá vo výške 165,97- eur.
4. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že vzájomné pohľadávky a záväzky vyplývajúce zo zmluvy sa budú započítavať v rozsahu v akom sa vzájomne kryjú, a to k poslednému dňu každého kalendárneho mesiaca. Rozdiel vo výške 73,03 eur bez DPH bude uhradený nájomcom formou zrážky zo mzdy, ku ktorej nájomca dáva prenajímateľovi svoj výslovný súhlas podpisom tejto zmluvy.
5. Raz ročne, avšak najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka, zašle prenajímateľ nájomcovi vyúčtovanie nájomného, a to na základe zúčtovania podľa skutočných nákladov. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi prípadný nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní do 10 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť

nájomcovi prípadný nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní do 10 dní odo dňa vykonania vyúčtovania.

6. V prípade, že z dôvodu na strane nájomcu služby podľa čl. 4 tejto zmluvy nebudú nájomcom poskytnuté, alebo budú poskytnuté v rozsahu a kvalite nezodpovedajúcej dohode podľa tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné v plnej výške podľa článku 3. bod 1 tejto zmluvy za príslušný mesiac najneskôr do 5. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve.

Článok 4

Služby poskytované nájomcom prenajímateľovi

1. Nájomca sa zaväzuje vykonávať v bytovom dome na Partizánskej č. 3 v Michalovciach, v ktorom sa nachádza aj byt, ktorý je predmetom nájmu nasledovné činnosti/služby :
 - vykonávanie bežného upratovania v spoločných priestoroch v celom bytovom dome minimálne 1x týždenne a kompletného upratovania v garsónke a v apartmáne na 3. poschodí podľa potreby, avšak vždy po ich uvoľnení ubytovanými osobami,
 - kontroluje prípravu TUV a kúrenia počas vykurovacieho obdobia,
 - odovzdáva a preberá garsónku a apartmán od pracovníkov TRANSPETROL, a.s.,
 - zabezpečuje výmenu a čistenie posteľného prádla a uterákov podľa potreby, avšak vždy po uvoľnení garsónky resp. apartmánu ubytovanými osobami,
 - zabezpečuje drobné opravy v spoločných priestoroch, garsónke a apartmáne,
 - zabezpečuje pravidelný odvoz odpadu,
 - spolupracuje pri predpísaných revíziách (plyn, elektroinštalácie, PO, bleskozvody),
 - vedie písomnú evidenciu ubytovaných osôb v garsónke a v apartmáne,
 - kontroluje dodržiavanie domového poriadku, dodržiavanie predpisov BP a PO,
 - zabezpečuje pravidelnú zimnú údržbu chodníkov ako aj celoročnú pravidelnú údržbu priliehajúcich okrasných a trávnatých plôch.

Článok 5

Zmeny na predmete nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť plný a nerušený výkon práv nájomcu spojených s užívaním predmetu nájmu k dohodnutému účelu. V súvislosti s tým je povinný na základe upozornenia nájomcu bezodkladne odstraňovať vady a nedostatky predmetu nájmu na vlastné náklady, pokiaľ tieto neboli spôsobené z dôvodov na strane nájomcu. Pri odstraňovaní väd a nedostatkov je nájomca povinný poskytnúť prenajímateľovi potrebnú súčinnosť. Nájomca takisto umožní prenajímateľovi vykonávanie technických revízií predmetu nájmu. Škody na predmete nájmu spôsobené konaním nájomcu hradí nájomca v plnom rozsahu.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy, odstraňovať a nahradzovať vybavenie bytu prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoje náklady. Môže si však existujúce vybavenie doplniť vlastným zariadením, ktoré nebude v rozpore s riadnym užívaním nehnuteľnosti.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v riadnom stave a užívať ho primeraným spôsobom.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať vybavenie budovy v súlade s protipožiarными a ďalšími technickými požiadavkami stanovými všeobecne záväznými predpismi.
5. Nájomca je povinný vykonávať drobné opravy v byte a drobnú údržbu bytu do výšky 50,-eur bez DPH na svoj účet a svoje náklady vrátane odstránenia závad a poškodení v dome alebo v byte spôsobených nájomcom alebo tretími osobami.

6. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajímateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vzniká.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajímateľa na výkon stavebných prác, resp. iných podstatných zmien v byte je viazané na súhlas nájomcu, ktorý ho môže odmietnuť len z vážnych dôvodov. Ak však prenajímateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok 6

Poistenie a daňové náležitosti

1. Prenajímateľ uzatvorí vo svojom vlastnom mene poistné zmluvy:
 - a. proti živelným pohromám
 - b. proti škodám spôsobeným vodou a elektrickým prúdom
 - c. zodpovednosti za škody spôsobené na majetku a zdraví tretích osôb
2. Nájomca je povinný ihneď oznámiť prenajímateľovi výskyt každej poistnej udalosti v predmete nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje na celú dobu trvania nájmu poistiť na vlastné náklady svoj majetok, ktorý vniesol do predmetu nájmu a to pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty alebo odcudzenia.

Článok 7

Užívanie predmetu nájmu, podnájom

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu výlučne na účely bývania,
 - užívať predmet nájmu s primeranou starostlivosťou a hospodárne,
 - nepremiestňovať zabudované časti interiéru bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania ustanovení tejto zmluvy, stavu prenajatých priestorov, najmä technických zariadení umiestnených v predmete nájmu,
 - sprístupniť bezodkladne predmet nájmu v prípade havárií, potreby vykonania opráv alebo údržby,
 - ďalej neprenajať, neprenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a nepreviesť svoje práva podľa tejto zmluvy na tretie osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - dodržiavať zásady protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia,
 - nerušiť práva ostatných spolubývajúcich v bytovom dome.

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu budú podliehať príslušným ustanoveniam Zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskemu zákonníku v platnom znení a iným všeobecne záväzným právnym predpisom platným v SR.
2. Túto Zmluvu možno meniť iba písomnými dodatkami schválenými zmluvnými stranami.

3. Prenajímateľ aj nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne informovať druhú zmluvnú stranu o prípadnej zmene údajov a iných skutočnostiach významných pre riadne plnenie tejto zmluvy.
4. Prípadné spory budú zmluvné strany riešiť vzájomnou dohodou a v prípade, ak dohodu nebude možné dosiahnuť, podaním na príslušnom slovenskom súde podľa zákonov SR.
5. Táto zmluva bola vypracovaná v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dva.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobode informácií v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejnenia tejto zmluvy a súhlasia s ním.
7. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali a následne ju podpísali na znak súhlasu s jej obsahom a toho, že ju pochopili a bez výhrad prijali a že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu.

Súčasťou tejto zmluvy sú nasledovné prílohy :

Príloha č. 1 : Rozpis nájomného

Príloha č. 2 : Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu

V Bratislave, dňa

V Michalovciach, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Ivan Krivosudský
predseda predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.

František Dudáš

RNDr. Martin Ružinský, PhD.
podpredseda predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.