

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. Ján Horkovič, predseda predstavenstva

Ing. Milan Rác MBA., člen predstavenstva

IČO: 31 341 977

DIČ: 2020403715

IČ DPH: SK2020403715

bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

číslo účtu: 2621021532/1100

IBAN: SK79 1100 0000 0026 2102 1532

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

nájomca:

Mgr. Miroslav Beluško

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa zákona č. 98/2014 Z.z. Zákon o krátkodobom nájme bytu v platnom znení túto zmluvu.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti :
 - bytový dom TRANSPETROL, a. s., Michalovce, na parcele č. 1337/2 obec Michalovce, katastrálne územie Stráňany zapísanej na LV č. 1523, vedeným Okresným úradom Michalovce, katastrálnym odborom (ďalej len „ bytový dom“)
2. Prenajímateľ ako výlučný vlastník bytového domu na Partizánskej ulici č. 3 v Michalovciach, touto zmluvou prenecháva nájomcovi do dočasného užívania byt - garsónku nachádzajúcu sa na 3. nadzemnom podlaží predmetného bytového domu bližšie špecifikovaný v bode 3 (ďalej aj len „byt“ alebo „predmet nájmu“).
3. Byt – garsónka pozostáva z 1 izby s kuchynským kútikom a kúpeľne s WC . Celková výmera plochy bytu je 32,18 m².

4. Predmetom nájmu je HIM (hmotný investičný majetok) a DHIM (drobný hmotný investičný majetok), podľa podpísaného odovzdávacieho a preberacieho protokolu v prílohe č. 2, ktorý je súčasťou zmluvy.
5. Nájomca potvrdzuje, že bol so stavom bytu prenajímateľom riadne oboznámený a byt je spôsobilý na dohodnuté užívanie.
6. Nájom bytu je viazaný na podmienku, že nájomca je zamestnancom prenajímateľa ako administrátor RIS na PS1 Budkovce. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že v prípade, ak nájomca prestane spĺňať podmienku podľa predchádzajúcej vety, prenajímateľ je oprávnený od zmluvy okamžite odstúpiť.
7. V súvislosti s plnením predmetu zmluvy prenajímateľ umožní nájomcovi využívať všetky zodpovedajúce služby vrátane dodávky tepla a energie, vodné a stočné, komunálne služby.
8. Nájomca má právo využívať prenajatý byt na bývanie.
9. 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.
10. Nájomca je oprávnený užívať byt osobne. Umožnenie užívania bytu akýmkoľvek iným osobám je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
11. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že táto zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z. z. Zákon o krátkodobom nájme bytu v platnom znení.

Článok 2

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 1 roka odo dňa podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami.
2. Obidve zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu a 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 80,- eur (slovom osemdesiat eur) mesačne.
2. Suma nájomného uvedená v bode 1 zahŕňa aj cenu poskytovaných základných služieb spojených s prenájmom, je rozpísaná v prílohe č. 1, ktorá je súčasťou zmluvy.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že mesačné nájomné vo výške 80,- eur bude splatné vždy k poslednému dňu príslušného kalendárneho mesiaca a bude uhradené nájomcom formou zrážky zo mzdy za príslušný kalendárny mesiac.
4. Raz ročne, avšak najneskôr do 31.5. 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. Prenajíateľ sa zaväzuje uhradiť nájomcovi prípadný nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní do 10 dní odo dňa vykonania vyúčtovania.

Článok 4

Odvzdávací a preberací protokol

1. Súčasťou zmluvy je odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu podpísaný obidvomi zmluvnými stranami, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy.
2. V prípade vzniku škody na predmete nájmu spôsobenej nájomcom sa nájomca zaväzuje túto škodu uhradiť v plnej výške na základe vypracovaného znaleckého posudku. Po prevzatí bytu prenajíateľ nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú na majetku nájomcu.

Článok 5

Zmeny na predmete nájmu

1. Prenajíateľ 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 vinou nájomcu. Pri odstraňovaní väd a nedostatkov je nájomca povinný poskytnúť prenajíateľovi potrebnú súčinnosť. Nájomca takisto umožní prenajíateľovi vykonávanie technických revízií predmetu nájmu. Škody na predmete nájmu spôsobené zavineným konaním užívateľa hradí nájomca.
2. Nájomca nie je oprávnený vykonávať v prenajatých priestoroch žiadne stavebné úpravy, odstraňovať a nahradzovať HIM a DHIM prenajíateľa bez predchádzajúceho súhlasu prenajíateľa, a to ani na svoje náklady. Môže si však existujúce vybavenie doplniť vlastným zariadením, ktoré nebude v rozpore s užívaním nehnuteľnosti.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v riadnom stave a užívať ho primeraným spôsobom.
4. Prenajíateľ sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať vybavenie budovy v súlade s protipožiarnymi 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 prenajíateľovi potrebu opráv, ktoré má urobiť prenajíateľ a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vzniká.
7. Zmluvné strany berú na vedomie, že oprávnenie prenajíateľa 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 prenajíateľ bude vykonávať také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorý nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok 6

Poistenie a daňové náležitosti

1. Prenajímateľ uzatvorí vo svojom vlastnom mene poisťnú zmluvu:
 - 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 poisťnej 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 bezpečnosti a ochrany zdravia a ochrany pred požiarom
 - 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. 98/2014 Z. z. Zákon o krátkodobom nájme bytu v platnom znení.
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 dohoda 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, nie však skôr ako 1.7.2021. 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 : Odovzdávajúci a preberajúci protokol predmetu nájmu

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ

Nájomca

Ing. Ján Horkovič
predseda predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.

Mgr. Miroslav Beluško

Ing. Milan Rác, MBA
člen predstavenstva
TRANSPETROL, a.s.