

Nájomcu:

Prenajímateľa: **355036 / 2019**

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., podpredsa 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:

PAO“Transneft“

Presnenskaja naberežnaja č.4 str. 2

123112 Moskva

Ruská federácia

Registračné číslo 1027700049486

INN 7706061801

Osoba oprávnená podpísať zmluvu: Alexander Morozov - vedúci zastupiteľstva VAS „Transneft“
v Slovenskej republike, na základe plnomocenstva

IBAN : SK96 0200 0000 0017 8973 1154

Bankové spojenie : VÚB a.s.,

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú túto zmluvu podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu, 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.

Článok I.

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 :
- I. nadzemné podlažie 4 byty : celková plocha prenajatých miestností 164,52 m², plocha lógií 10,46 m²
 - II. nadzemné podlažie 4 byty : celková plocha prenajatých miestností 178,96 m², plocha lógií 15,82 m²

Plocha miestností spolu 343,48 m² a plocha lógií spolu 26,28 m²

3. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania tri garáže o úžitkovej ploche 17,43 m²/garáž, spolu 52,29 m², ktoré sú situované na príľahlom pozemku.
4. Nájomca potvrdzuje, že so stavom prenajatých priestorov bol prenajímateľom riadne oboznámený a miestnosti sú spôsobilé na dohodnuté užívanie.
5. Predmetom nájmu je aj hmotný investičný majetok a drobný hmotný investičný majetok podľa protokolu podpísaného poverenými pracovníkmi zmluvných strán pri preberaní predmetu nájmu.
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 byť 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. Umožnenie užívania bytu nájomcom akýmkoľvek iným osobám ako je uvedené v tejto zmluve je možné len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
9. V súvislosti s plnením predmetu zmluvy prenajímateľ umožní nájomcovi využívať všetky zodpovedajúce služby vrátane dodávky tepla a elektrickej energie. Na odber elektrickej energie, plynu uzatvorí nájomca samostatné kontrakty s dodávateľmi týchto plnení.
10. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzatvára podľa zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 2 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. Po uplynutí tejto doby sa jej platnosť predžuje dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku, najviac však na dva roky a to maximálne dva krát.
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 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 III.

Cena nájmu a služieb

1. Nájomné je určené dohodou zmluvných strán vo výške 24.768,- eur (slovom dvadsaťštyritisíc sedemstošesťdesiatosem eur) bez DPH ročne.
2. Suma nájomného uvedená v bode 1 zahŕňa aj nájom HIM a DHIM.

Článok IV.

Spôsob fakturácie a úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu podľa článku I., bude hradené štvrťročne dopredu, finančným prevodom z bankového účtu nájomcu vedeného v SR na bankový účet prenajímateľa v priebehu prvého mesiaca príslušného štvrťroka na základe faktúry, ktorú vystaví nájomcovi prenajímateľ.
2. Štvrťročná úhrada nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán na sumu 6.192,- eur.
3. Prenajímateľ predloží predmetnú faktúru nájomcovi do 5. dňa mesiaca, v ktorom má byť platba realizovaná.
4. Úhrady za vodné a stočné, odvoz komunálneho odpadu je nájomca povinný vykonať vždy do 15. dňa od predloženia príslušných faktúr prenajímateľom .
5. Nájomca je povinný uhradiť faktúru do 20 dní odo dňa vyhotovenia faktúry prenajímateľom.
6. Prenajímateľ má právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania po uplynutí lehoty splatnosti faktúry podľa tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

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 nie je oprávnený odstraňovať a nahradzovať HIM a DHIM prenajímateľa bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný predmet nájmu udržiavať v riadnom stave a užívať ho primeraným spôsobom.
5. Nájomca sa zaväzuje prenajaté časti nehnuteľnosti používať len pre zamestnancov zastupiteľstva a ich rodinných príslušníkov v súlade s podmienkami uvedenými v povolení na pobyt v súlade s platnými právnymi predpismi.

6. Prenajímateľ sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať vybavenie budovy v súlade s protipožiarnymi a ďalšími technickými požiadavkami stanovými všeobecne záväznými predpismi.
7. 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.
8. 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.
9. 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 nespĺnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VI.

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 VII.

Užívanie predmetu nájmu, podnájom

1. Nájomca sa zaväzuje:
 - užívať predmet nájmu výlučne na účely bývania,
 - užívať predmet nájmu starostlivo 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 neprenajateľ, 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 VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tohto zmluvného vzťahu budú podliehať príslušným ustanoveniam Zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu

- 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. Prenajíateľ 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. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že táto zmluva dňom svojej účinnosti v celom rozsahu nahrádza Nájomnú zmluvu na predmet nájmu zo dňa 12.10.1999.
 5. Prípadné spory budú zmluvné strany riešiť vzájomnou dohodou a v prípade, ak dohodu nebude možné dosiahnuť, podaním na príslušnom slovenskom súde podľa zákonov SR.
 6. Táto zmluva bola vypracovaná v 4 exemplároch, z ktorých každá zmluvná strana dostane dva.
 7. 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 1.10.2019. Zmluvné strany berú na vedomie povinnosť zverejnenia tejto zmluvy a súhlasia s ním.
 8. 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 je nasledovná príloha :

Príloha č. 1 : Odovzdávací a preberací protokol predmetu nájmu

V Bratislave, dňa

V Michalovciach, dňa

Prenajíateľ

Nájomca

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

Alexander Michajlovič Morozov
na základe plnomocenstva
PAO "Transneft"

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