

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená s odkazom na §663 a násl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 18/1996 Z.z. v znení noviel

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpený: Ing. Ctiborom Határom, generálnym riaditeľom

IČO : 36038351 DIČ : 2020087982 IČ pre DPH: SK 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica

dňa 29.10.1999, Odd. Pš, Vložka č. 155/S

na strane jednej ako **p r e n a j í m a t e ľ o m**

a

SIPA s.r.o.

Vlčkov 315, Dežerice 957 03

Zastúpená: Pavel Viktorín – konateľ spoločnosti

IČO : 36 344 087 DIČ : 2021995074 IČ pre DPH: SK2021995074

č. účtu : 2623787363/1100, Tatrabanka

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín dňa 27.04.2005,

Odd. Sro, Vložka číslo: 15626/R

na strane druhej ako **n á j o m c o m**

za nasledovných podmienok:

I.

P r e d m e t z m l u v y

- Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a právnymi predpismi.
- Predmetom nájmu, upraveným touto zmluvou sú **stavby a prislúchajúce pozemkové nehnuteľnosti** vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa evidované na **liste vlastníctva č. 1064 v k.ú. Zlatovce** ako:

- a) budova súp. číslo 2179 s pozemkom parcela KN-C č. 55/1 (IČ 2018329) o výmere 182 m² – kancelárske a administratívne priestory;
- b) budova súp. číslo 1288 s pozemkom parcela KN-C č. 58 (IČ 2018321) o výmere 301 m² – priestory skladu;
- c) budova súp. číslo 1289 s pozemkom parcela KN-C č. 59 (IČ 2018351) o výmere 32 m² – prečerpávací stanica odpadových vôd;
- d) časť pozemku- dvora parcela KN-C č. 54/1 o výmere 1 433 m².

Prenajímané priestory a nehnuteľností sú prístupné priamo z miestnej komunikácie.

Prenajímaný areál je zobrazený na nákrese, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

II.

Ú č e l n á j m u

Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu veci nehnuteľné tak, ako sú špecifikované v čl. I zmluvy za účelom zriadenia a prevádzky rozšíreného predaja a skladu strešných krytín, klampiarskych a izolačných materiálov s náradím a nástrojmi potrebnými k ich prevádzke.

III.

D o b a n á j m u

Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** sa to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

IV.

V ý š k a a s p l a t n o s ť c e n y n á j m u

- 1.) Cena za užívanie nehnuteľného majetku tak, ako je špecifikovaný v čl. I zmluvy je stanovená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Zb. vo výške: **12 100,- € / rok + DPH** (364 524,60 Sk/rok + DPH).
- 2.) Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné v rovnakých mesačných splátkach na účet **Odštepného závodu Trenčín vedený vo VÚB, a.s., Trenčín, č. účtu 2504-202/0200** na základe faktúry doručenej z OZ Trenčín vždy najneskôr do 7. dňa kalendárneho mesiaca so splatnosťou podľa faktúry.
- 3.) Nájomné v roku 2013 bude účtované v alikvotnej čiastke odo dňa účinnosti tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje uhradiť ho v jednej splátke na účet **Odštepného závodu Trenčín vedený vo VÚB, a.s., Trenčín, č. účtu 2504-202/0200** na základe faktúry doručenej z OZ Trenčín najneskôr do 14 dní od účinnosti zmluvy so splatnosťou podľa faktúry.
- 4.) Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy a pod.) písomným dodatkom k zmluve a jej neakceptovanie zakladá právo okamžitého odstúpenia od zmluvy.
- 5.) Náklady za dodávku a spotrebu elektrickej energie, zemného plynu, pitnej vody (zálohové platby a spotreba) nie sú zahrnuté v cene nájmu, znáša ich v plnej výške nájomca a budú predmetom refakturácie zo strany prenajímateľa v pravidelných fakturačných termínoch dodávateľov.
- 6.) Náklady na zabezpečenie prevádzky strážnej služby, alebo zabezpečenia objektu proti vlámaniu taktiež nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca ich bude znášať v plnej výške.

V.

U k o n č e n i e n á j o m n é h o v z ť a h u

- 1.) Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.
- 2.) Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.

- 3.) Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 7 dní odo dňa doručenia okamžitého odstúpenia. Okamžité odstúpenie od zmluvy má účinky ex nunc. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.

VI.

Zmluvná pokuta

V prípade omeškania úhrady nájomného v zmluvne dohodnutej výške a dohodnutom termíne je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1.) Nehnutelnosti špecifikované v čl. I zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v čl. II zmluvy.
- 2.) Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet zmluvy ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 3.) Nájomca sa zaväzuje, že o zverený majetok SR sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a na vlastný náklad ho bežne udržiavať.
- 4.) Nájomca zodpovedá za všetky škody na prenajatých nehnuteľnostiach a veciach vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis major.
- 5.) Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnej predpisov.
- 6.) Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
- 7.) Prenajímateľ prehlasuje, že nie sú mu známe žiadne právne ani faktické vady nájmu, vady zjavné či skryté, ktoré by bránili riadnemu využívaniu.
- 8.) Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 9.) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 10.) Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, ochrany prírody a krajiny, odpadového hospodárstva a požiarnej ochrany. V týchto oblastiach za dodržanie týchto právnych predpisov preberá plnú zodpovednosť.
- 11.) Nájomca je povinný zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady všetky potrebné povolenia, súhlasy a vykonať voči orgánom štátnej správy všetky oznámenia a zabezpečiť realizáciu odpadového hospodárstva, nahlásiť sa ako pôvodca odpadu a oznámiť prípadné prevádzkovanie zdroja znečistenia ovzdušia.

- 12.) Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady na opravy prenajatých priestorov, vecí a nehnuteľností, v ktorých sa prenajaté priestory a veci nachádzajú spôsobené v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbania bežnej údržby prenajatých priestorov a vecí.
- 13.) Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác, žiadne iné úpravy a opravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav a opráv podľa písomnej žiadosti nájomcu. Zákaz sa nevzťahuje na stav, kedy by bezprostredné neodstránenie závadného stavu predmetu nájmu vykonaním opravy prípadne úpravy spôsobilo alebo mohlo spôsobiť vážnejšiu majetkovú ujmu ako je náklad na jeho odstránenie, o tejto skutočnosti je povinný nájomca ihneď informovať
- 14.) Prípadné odsúhlasené a vykonané stavebné úpravy budú chápané ako technické zhodnotenie prenajatého hmotného majetku v zmysle §29 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a toto bude odpisovať nájomca v zmysle §24, ods.2 predmetného zákona, k čomu prenajímateľ dáva svoj súhlas.
- 15.) Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia, zaväzuje sa na prenajímaných nehnuteľnostiach zabezpečovať úlohy protipožiarnej ochrany a zaväzuje sa vykonávať:
- kontrolu a čistenie komínov v stanovených lehotách (Vyhláška MV SR č. 95/2004 Z.z.)
 - odborné prehliadky a odborné skúšky (OPOS) elektroinštalácii a bleskozvodov objektov v stanovených lehotách (Vyhláška MPSVR SR č. 718/2002 Z.z.).
- 16.) Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave ako ho prevzal, pri zohľadnení bežného opotrebenia, vrátane legálneho zneškodnenia všetkých vzniknutých odpadov. V prípade, keď nájomca v priebehu trvania nájomného vzťahu na predmete nájmu vykoná prenajímateľom odsúhlasené úpravy bude predmet nájmu po skončení nájomného vzťahu odovzdaný v stave dohodnutom zmluvnými stranami.
Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 15 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 17.) Nájomca bol oboznámený s Pokynmi pre uskutočňovanie separovaného zberu Lesov SR š.p. Banská Bystrica - OZ Trenčín a zaväzuje sa ich dodržiavať v prenajatých priestoroch. Ďalej sa zaväzuje, že nebude zriaďovať v prenajatých priestoroch žiadne skládky odpadov.
- 18.) Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. zemetrasenie, povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.

VIII.

Z á v e r e č n é d o j e d n a n i a

- 1.) Prenajímateľ má právo vstupu do prenajatých priestorov za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude obojstranne dohodnutý.
- 2.) Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vo vlastníctve nájomcu vnesené do predmetu nájmu ani za osoby, ktorým nájomca umožní prístup do predmetu nájmu.
- 3.) Prenajímateľ prehlasuje, že k danému majetku nebolo zriadené záložné alebo predkupné právo.
- 4.) Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.

- 5.) Zmluva bola napísaná v 6 exemplároch, z ktorých strany obdržia :
 - 4 exempláre prenajímateľ
 - 2 exempláre nájomca
- 6.) Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sa po vzniku účinnosti stane záznam o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
- 7.) Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
- 9.) Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR
- 10.) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici dňa: 22 -10- 2013

Ing. Ctibor Határ
generálny riaditeľ

LESY SR, š.p., Banská Bystrica

Pavel Viktorín
konateľ

SIPA s.r.o.