

Nájomná zmluva č. 04-KCOE/000264/050491/2016

uzatvorená podľa ustanovení §663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Vojenské lesy a majetky SR - štátny podnik**
Sídlo: Lesnícka 23, 962 63 Pliešovce
IČO: 31 577 920
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Pš, Vložka číslo: 115/S

Vo veci týkajúcej sa odštepného závodu:

Obchodné meno: **Vojenské lesy a majetky SR, štátny podnik,
odštepný závod Kamenica nad Cirochou**
Sídlo: Osloboditeľov 131, 067 83 Kamenica nad Cirochou
IČO: 31 577 920
DIČ: 2020475479
IČ DPH: SK 2020475479
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0017315017/5600, IBAN SK57 5600 0000 0000 1731 5017
Zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Prešov
Oddiel: Pš, vložka č. 54/P
Zastúpený: Ing. Anton Bodnár – riaditeľ odštepného závodu Kamenica n/Cir.

(ďalej len ako „**prenájomateľ**“)

Nájomca:

Obchodné meno: **JMJ TRANSLES s.r.o.**
Miesto podnikania: Jozefa Rholla 188/10, 067 77 Zemplínske Hámre
IČO: 36 515 779
DIČ: 2022179610
IČ DPH: SK2022179610
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
Číslo účtu: 0462955848/0900, IBAN SK88 0900 0000 0004 6295 5848
Zapísaný v: Obchodnom registri Okr. súdu v Prešove, odd. Sro, vložka č. 17290/P
Zastúpený: Ján Vajda - konateľ

(ďalej len ako „**nájomca**“)

(ďalej spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenájomateľ nájomcovi za dojednanú odplatu, špecifikovanú v článku III. tejto zmluvy, do dočasného užívania (nájomu) **časť nehnuteľnosti** (nebytový priestor) – **kanceláriu**, nachádzajúcu sa na prízemí administratívnej budovy súp. číslo 131 na parcele reg. “C” č. 400 zapísanej na LV č. 487 vedenom Okresným úradom Humenné pre Okres: Humenné, Obec: Kamenica nad Cirochou, Katastrálne územie: Kamenica nad Cirochou, v zmysle nákresu, ktorý je prílohou č. 1 tejto zmluvy. Na uvedenom nákrese je to farebne vyznačený priestor v celkovej výmere **16,24 m²**.

2. Touto zmluvou prenecháva ďalej prenajímateľ nájomcovi za dojednanú odplatu do užívania všetky **hnutel'né veci tvoriace vybavenie kancelárie**, nachádzajúce sa v prenajímaných nebytových priestoroch a to v zmysle zoznamu, ktorý je prílohou č. 2 tejto zmluvy.
3. Touto zmluvou prenecháva ďalej prenajímateľ nájomcovi za dojednanú odplatu do užívania elektrické rozvody a rozvody ústredného kúrenia nachádzajúce sa v prenajímaných nebytových priestoroch.
4. Prenajímaná nehnuteľnosť, ktorej časť tvorí predmet nájmu, je vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky a prenajímateľ má k nej ako štátny podnik právo hospodárenia a na LV č. 487 je evidovaný ako jej správca.

Článok II.

Účel nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu bude výkon podnikateľských činností nájomcu podľa výpisu z obchodného registra, v znení ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, pričom zostane zachované stavebné určenie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu. V prípade, že po uzatvorení tejto nájomnej zmluvy nájomca rozšíri alebo zmení predmet svojej podnikateľskej činnosti, je povinný to bezodkladne oznámiť prenajímateľovi a predložiť mu aktuálny výpis z Obchodného registra.

Článok III.

Výška nájomného, splatnosť nájomného, spôsob platenia nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za celý predmet nájmu, špecifikovaný v Článku I. bode 1. až 3. tejto zmluvy, vo výške **100 EUR mesačne bez DPH** (slovom jednasto eur bez DPH). K nájomnému bude prirátaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné spolu s DPH mesačne na základe faktúr vystavených prenajímateľom. Nájomné je splatné do 15. dňa mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Nedoručenie faktúry nemá vplyv na povinnosť zaplatiť nájomné.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť dohodnuté nájomné v dohodnutej lehote bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto zmluvy pri špecifikácii prenajímateľa.
4. Služby spojené s užívaním predmetu nájmu (teplo, elektrina) sú zahrnuté v nájomnom.
5. Nájomné sa považuje za zaplatené dňom skutočného pripísania peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné, ak sa ročná miera inflácie, meraná indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúce merané obdobie (1 kalendárny rok), ktorú oficiálne oznámi Štatistický úrad zvýši najmenej o 4 %, a to o takto zvýšenú sumu. Takto zvýšenú sumu nájomného je budúci nájomca povinný platiť od 01.07. nasledujúceho po oznámení výšky inflácie zo strany Štatistického úradu
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak bude nájomca v omeškaní s platením nájomného, je povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zákonnej výške.

Článok IV. Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to do 31.12.2020.

Článok V. Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
2. Prenajímateľ je povinný oboznámiť nájomcu s prevádzkovým poriadkom, požiaro-bezpečnostnými predpismi, prípadne inými normami týkajúcimi sa užívania predmetu nájmu. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie týchto predpisov počas doby trvania nájmu.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vstup jeho pracovníkov do prenajatých priestorov nepretržite počas doby nájmu.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi či tretím osobám, pokiaľ nevznikla porušením povinností prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po prechádzajúcom oznámení nájomcovi kontrolovať dodržiavanie povinností, určených touto zmluvou, ako aj technický stav predmetu nájmu, či vykonať jeho inventarizáciu.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v súlade s predmetom jeho podnikania a len v rozsahu s dohodnutým účelom nájmu, uvedeným v Článku II. zmluvy. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný dbať, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, je povinný chrániť predmet nájmu pred zničením či poškodením. Za týmto účelom je taktiež povinný dodržiavať predpisy požiarnej ochrany, civilnej ochrany, ochrany bezpečnosti zdravia pri práci, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany prírody a krajiny. Nájomca je taktiež povinný dbať, aby na prenajaté nehnuteľnosti neboli vypúšťané znečisťujúce látky či odpady.
3. Nájomca je povinný v predmete nájmu zabezpečovať v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov BOZP na vlastnú zodpovednosť. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prácu a vytvorenie podmienok bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zamestnancov v prenajatom priestore v súlade s platnými právnymi predpismi v oblasti BOZP.
4. Nájomca sa na účely predchádzania vzniku požiarov na predmete nájmu zaväzuje plniť povinnosti na úseku ochrany pred požiarom v rozsahu ustanovenia § 4 písm. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), n), o), p), q) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca sa na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdo-lávanie požiarov zaväzuje plniť povinnosti v rozsahu ustanovenia § 5 písm. a), b), c), d), e), f), h), i), j) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne nahlásiť každý požiar, ktorý vznikne v prenajatých priestoroch.

5. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s akýmikoľvek haváriami vzniknutými na predmet nájmu, a to bez zbytočného odkladu po tom čo sa o nich dozvie.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca nesmie na predmete nájmu skladovať škodlivé látky, materiál znečisťujúci životné prostredie, ani vyvíjať činnosť pri ktorých takéto látky vznikajú.
8. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými legislatívnymi predpismi o ochrane životného prostredia, predovšetkým v oblasti zvláštnych a nebezpečných odpadov. Nájomca sa zaväzuje vo vlastnom mene a na vlastnú zodpovednosť zabezpečiť nakladanie s odpadmi v zmysle zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, Vyhlášky MŽP SR č. 283/2001 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení zákona o odpadoch v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MŽP SR č. 284/2001 Z.z. ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov v znení neskorších predpisov.
9. Nájomca je povinný na predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok.
10. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zničenie alebo poškodenie predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on, alebo osoby, ktoré sa v predmete nájmu zdržujú s jeho vedomím, ako aj za škodu, ktorá vznikne bez zavinenia prenajímateľa v súvislosti s konaním nájomcu.
12. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu alebo ich spôsobili osoby, ktoré sú u neho zamestnané, alebo sa v prenajatých priestoroch zdržujú s jeho vedomím, alebo v dôsledku neobstarávania. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu vynaložených nákladov. Táto povinnosť sa týka aj hnutelných vecí, ktoré tvoria súčasť alebo príslušenstvo predmetu nájmu.
13. V prípade skončenia nájmu nájomca vráti predmet nájmu v takom stave, v akom ho prebral s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na prenajatom nebytovom priestore bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po splnení stavebných a technických noriem.
15. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy a údržbu nebytového priestoru v rozsahu ako je uvedené v prílohe k nar. vlády SR č. 87/1995 Z.z.
16. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oboznámiť prenajímateľa o potrebe opráv, ktoré je povinný v zmysle právnych predpisov vykonať prenajímateľ a umožniť vykonať prenajímateľovi tieto a iné nevyhnutné opravy, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá týmto vznikne. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie užívania prenajatého priestoru počas vykonávania potrebných opráv, bez nároku na zľavu z nájomného.
17. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi, alebo osobám povereným prenajímateľom alebo osobám zabezpečujúcim opravu či údržbu nehnuteľnosti vstup do prenajatých priestorov, ako aj poskytnúť všetku inú potrebnú súčinnosť.
18. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi jedenkrát ročne inventarizáciu prenajatého majetku.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v čl. IV. tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa môže nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán k dojednanému dátumu.
3. Nájom môže pred uplynutím dohodnutej doby nájmu vypovedať každá zo zmluvných strán písomnou výpoveďou a to prenajímateľ z dôvodov dohodnutých v bode 4. tohto článku zmluvy a nájomca z dôvodov dohodnutých v bode 5. tohto článku zmluvy. Výpovedná doba je jeden mesiac a začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Výpovedné dôvody v prípade výpovede zo strany prenajímateľa sú nasledovné:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä v rozpore s účelom nájmu,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s jeho súhlasom užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú svoje povinnosti podľa čl. VI. tejto zmluvy,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor na dohodnutý účel,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa tretej osobe.
5. Výpovedné dôvody v prípade výpovede zo strany nájomcu sú nasledovné:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z článku V. tejto zmluvy.
6. Nájomný pomer založený touto zmluvou možno skončiť taktiež odstúpením nájomcu alebo prenajímateľa od zmluvy z dôvodov, uvedených v ust. § 679 Občianskeho zákonníka alebo z iných zákonných dôvodov.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu najneskôr v posledný pracovný deň pred skončením dohodnutej doby nájmu alebo uplynutím výpovednej doby alebo do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany odovzdávací protokol. V prípade, že nájomca bude v omeškaní s odovzdaním predmetu nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 15 EUR za každý aj začatý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, a to až do protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto nájomnej zmluvy, že mu porozumeli a nemajú k nemu žiadne výhrady, na znak čoho zmluvu vlastnoručne resp. prostredníctvom svojich štatutárnych zástupcov podpisujú.
2. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.
3. Akékoľvek zmeny tejto nájomnej zmluvy je možné uskutočniť len vo forme očíslovaného písomného dodatku, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Prílohami tejto zmluvy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť, sú príloha č.1 - náčrt s vyznačením umiestnenia predmetu nájmu a príloha č. 2. – zoznam hnutelných vecí tvoriacich vybavenie predmetu nájmu.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

V Kamenici nad Cirochou, dňa 21.03.2016

V Kamenici nad Cirochou, dňa 21.03.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Vojenské lesy a majetky SR, š.p.
o.z. Kamenica nad Cirochou
Zast.: Ing. Anton Bodnár – riaditeľ o.z.

.....
JMJ TRANSLES, s.r.o.
Zast.: Ján Vajda - konateľ