

CRZ:
ZML 798/2020

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle ust. zákona č. 98/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**
Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica
v zastúpení: Ing. Matej Vigoda – generálny riaditeľ
IČO: 36038351
DIČ: 2020087982
IČ DPH: SK 2020087982
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej
Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel PŠ, vložka č.155/S

Nájomca: **ZLH Plus, a.s.**
Zlievarenská 533
976 45 Hronec
Zastúpené: Ing. Michal Petříček - predseda predstavenstva
 Ing. Roman Červeň - člen predstavenstva
IČO: 36853151
IČ DPH: SK2022487621
Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel Sa, vložka 1029/S

I. Predmet nájmu

1.Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nižšie špecifikovaný predmet nájmu vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktorý je situovaný v **k.ú. Hronec** a evidovaný na **LV č. 1023:**

byt č. 1 vo vchode č. 1 nachádzajúci sa na **1.poschodí** v stavbe **5 Bytovka, súp.č. 477**, kód druhu stavby 9 (inv. číslo: 2010919) situovanej na pozemku KN-C parc. č. 614/5.

Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi byt č. 1 spolu s jeho vybavením a zariadením (príloha č. 1 – pôdorys), so samostatným vstupom. Prístup k stavbe, v ktorej sa nachádza predmet nájmu, je cez pozemky KN-C parc.č. 1506 a parc.č. 614/3 v spoluvlastníctve prenajímateľa.

2. Byt pozostáva z **troch** obytných miestností, kuchyne a príslušenstva, pričom pod príslušenstvom sa rozumie kúpeľňa, WC a predsieň. Byt je zaradený do **I. kategórie** s ústredným kúrením. Podlahová plocha bytu je **81,29 m²**. Výmera obytných miestností je nasledovná: izba č. 1 – 13,50 m² , izba č. 2 – 13,82 m², izba č. 3 – 18,25 m², kuchyňa - 10,95 m², predsieň - 11,05 m² , kúpeľňa a WC - 3,88 m². K bytu prislúchajú 2 loggie a pivnica..

3. Byt sa prenajíma bez vnútorného vybavenia kuchyne a obytných miestností. Vo všetkých miestnostiach sú plastové okná, plne zasklené. Vykurovanie je zabezpečené panelovými radiátormi napojenými na plynový kotol ústredného kúrenia. V kúpeľni je vaňa, keramické umývadlo a elektrický bojler na teplú vodu, WC je keramické, kombi. Byt je ohraničený samostatným vstupom a dverami do bytu, so spoločnými priestormi a časťami : práčovňa, kočíkáraň, schodisko.

4.Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil a preberá ho do svojho užívania.

5.Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy mu nie sú známe žiadne závady bytu, jeho príslušenstva a vybavenia.

II. Účel nájmu

1.Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom prechodného ubytovania pracovníkov nájomcu.

2.Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať výlučne v súlade s dohodnutým účelom.

3.Zmluvné strany zhodne konštatujú, že predmet nájmu je plne spôsobilý účelu užívania v zmysle podmienok tejto zmluvy.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára **na dobu určitú – 2 roky** a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu

1.Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **1 120 €/rok bez DPH, čo predstavuje 93,30 € / mesiac bez DPH (slovom: deväťdesiattri eur a tridsať centov mesačne bez DPH)**, pričom výška nájomného bola určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2.Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj úhradu za **plnenia poskytované s užívaním bytu** (platby za spotrebované energie) nasledovne:

a) za dodávku elektrickej energie / rok (spoločné priestory) 48,- € bez DPH

b) za vodné / rok (spoločné priestory) 36,- € bez DPH

c) za dodávku tepla / rok 756,- € bez DPH

spolu: 840,- €/rok bez DPH, t.j. 70,- €/mesiac bez DPH (slovom: sedemdesiat eur mesačne bez DPH)

Iné prípadné ďalšie plnenia (služby) spojené s užívaním bytu (napr. odvoz a likvidácia odpadu, elektrická energia, kontrola a čistenie komínov, spoločná televízna anténa/satelit kontrola/čistenie komínov a pod.) prenajímateľ nájomcovi neposkytuje.

Nájomca bude úhrady za tieto služby odvádzať priamo dodávateľom týchto služieb podľa prevzatých faktúr resp. vyúčtovaní na základe samostatne uzatvorených zmlúv.

3. Spolu nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu (ďalej len „mesačná platba“) predstavuje sumu vo výške **163,30 € / mesiac bez DPH (slovom: jedenstošesťdesiattri eur a tridsať centov mesačne bez DPH)**. K uvedenej sume bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

4. Mesačná platba podľa ods. 3 tohto článku zmluvy je splatná vždy do **20. dňa** príslušného mesiaca a to bezhotovostne na účet prenajímateľa vedený vo VÚB a.s., č. účtu: **IBAN SK60 0200 0000 0000 0510 9312**, príjemca: Odštepny závod Čierny Balog s tým, že prvá mesačná platba v alikvotnej časti z kalendárneho mesiaca, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, je splatná do posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť. Na základe vyúčtovacích faktúr dodávateľov plnení poskytovaných s užívaním bytu bude nájomcovi po prepočítaní na predmet nájmu účtovaný nedoplatok, prípadne preplatok.

V.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah sa končí uplynutím dojednanej doby nájmu. V prípade, ak prenajímateľ bude mať záujem v pokračovaní nájomného vzťahu aj po uplynutí dojednanej doby nájmu, zašle nájomcovi najneskôr 60 dní pred dňom uplynutia dojednanej doby nájmu písomné oznámenie o možnosti uzatvorenia dodatku k zmluve, ktorým sa predĺži doba nájmu.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.

3. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou a to len z dôvodov podľa ust. § 7 ods. 1, 2 zákona č. 98/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov. Výpoveď musí mať písomnú formu. Výpovedná lehota je dva mesiace a začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď.

4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak prenajímateľ v rozpore so zákonom jednostranne zmenil výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Odstúpenie tak ako zo strany nájomcu tak aj zo strany prenajímateľa musí mať písomnú formu a účinné je dňom doručenia druhej zmluvnej strane.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy sa použijú ustanovenia § 106 zákona č. 160/2015 Z.z. - Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.

6. Po skončení nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady predmet nájmu vypratať do 3 dní od uplynutia posledného dňa trvania nájomného vzťahu a protokolárne predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. V prípade, že tak nájomca neurobí, dáva

svoj výslovný súhlas k tomu, aby predmet nájmu vypratá prenajímateľ na náklady nájomcu.

7. Nájomca je uzrozumený s tým, že užívanie predmetu nájmu po uplynutí dohodnutej doby nájmu bez písomnej nájomnej zmluvy je užívaním predmetu nájmu bez právneho dôvodu a zakladá nárok prenajímateľa požadovať od nájomcu vypratanie predmetu nájmu, resp. za podmienok dohodnutých v tejto zmluve právo prenajímateľa predmet nájmu vypratáť na náklady nájomcu, ako aj právo prenajímateľa požadovať od nájomcu finančnú náhradu za bezdôvodné obohatenie získané nájomcom na úkor prenajímateľa užívaním predmetu nájmu bez nájomnej zmluvy.

8. Ak sa nedohodnú zmluvné strany inak, je nájomca povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa.

VI. Ostatné ustanovenia

1. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I tejto zmluvy spolu s jeho príslušenstvom v stave spôsobilom na riadne užívanie a zaväzuje sa zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu. O prevzatí a odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený záznam, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

2. 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 zmluve.

3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu podľa tejto zmluvy po celú dobu trvania nájomného vzťahu.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva podľa čl. IV tejto zmluvy.

5. Nájomca je povinný pri výkone svojich práv dbať, aby sa v stavbe, v ktorej je predmet nájmu situovaný, vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na prenajatú nehnuteľnosť.

7. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená vykonať obhliadku predmetu nájmu z dôvodu zistenia jeho stavu a dodržania zmluvne dohodnutého účelu užívania. O tejto skutočnosti musí nájomcu vopred informovať. Nájomca nie je oprávnený toto právo prenajímateľovi odoprieť.

8. Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou, vykonáva a hradí nájomca. Nutnosť výkonu opráv, ktoré má znášať prenajímateľ, je nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu a súčasne umožniť prenajímateľovi ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá nájomca za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Pri výkone svojich práv

bude nájomca dbať, aby sa v stavbe vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.

9.Nájomca sa zaväzuje, že o predmet nájmu sa bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a 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 zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu 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 maior. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v dome sám alebo tí, ktorí s ním bývajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

11.Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a životného prostredia. Za týmto účelom sa zaväzuje prijať tak v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci ako aj v oblasti životného prostredia a požiarnej ochrany príslušné opatrenia v súlade s platnými právnymi predpismi. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.

12.Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu, a to ani na svoje náklady, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, okrem opráv a údržieb bežného charakteru. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.

13.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.

14.Nájomca nesmie predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

15.Druhá zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

16.Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

17.Nájomca je povinný po skončení nájmu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.

VII. Záverečné ustanovenia

1.Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v

znení neskorších predpisov a subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. - Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov SR. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa zákona 98/2014 Z.z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov.

2.Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných a očíslovaných dodatkov s podpisom obidvoch zmluvných strán.

3.Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z.z.. Zmluvné strany sa s odkazom na ust. § 570 Občianskeho zákonníka podpisom tejto zmluvy dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa ukončuje platnosť Zmluvy č. 1514 Np 2004 o nájme časti nehnuteľnosti zo dňa 26.10.2004.

4.Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z.z..

5.Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých strany dostanú: 4 rovnopisy prenajímateľ a 2 rovnopisy nájomca.

6.Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a nepodpísali ju v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa:

V....., dňa:

Prenajímateľ
LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zastúpení
generálny riaditeľ
Ing. Matej Vigoda

Nájomca
ZLH Plus, a.s.

Ing. Michal Petříček
predseda predstavenstva

Ing. Roman Červeň
člen predstavenstva