

## **N á j o m n á z m l u v a**

uzatvorená s odkazom na zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, OZ č.40/1964 Zb.v znení noviel a zákon 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

V zastúpení : Ing. Tomáš Čuka , poverený generálny riaditeľ

IČO : 36 038 351

IČ pre DPH : SK2020087982

DIČ : 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel PŠ, vložka č. 155/S

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

a

### **DEPAN s.r.o.**

**Poludníková 1455/6, 040 12 Košice**

V zastúpení : Ing. Viktor Sucha, konateľ

IČO : 52 749 851

DIČ : 2121121486

IČ DPH : SK21 2112 1486

Zapísaná v OR Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 47596 / V, dňa 1.11.2019

Je platiteľ DPH .

na strane druhej ako n á j o m c o m

za nasledovných podmienok :

### **I.**

#### **Predmet zmluvy**

- 1.1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 1.2. Predmetom nájmu, upraveným touto nájomnou zmluvou sú nebytové priestory vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Košice - južné mesto :
  - nebytové priestory v administratívnej budove, súpis. číslo 1003, Vrabčia ulica č. 10, invent.č.2018226, evidovanej na parcele KN-C č. 2555/2, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 249 m<sup>2</sup>, zapísaná na LV č. 219, vedená na Okresnom úrade Košice, katastrálnom odbore. Predmetom nájmu sú kancelárie na 2.poschodí : č.11 o výmere 20 m<sup>2</sup> , č. 12 o výmere 14 m<sup>2</sup>, č. 13 o výmere 23 m<sup>2</sup> a servisné priestory o výmere 19 m<sup>2</sup> podlahovej plochy.
- 1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu o celkovej výmere 76 m<sup>2</sup>. Súčasťou nájomnej zmluvy je zákres predmetu nájmu.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode č. 1.2. za účelom vykonávania administratívnej činnosti.

## III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto zmluvy s výpovednou lehotou 3 mesiace.

## IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. v členení:

- a) Nebytové priestory :  $51,00 \text{ €} / \text{m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 2\,907,00 \text{ €} + \text{DPH} / \text{rok}$
- b) Úhrada za služby , spojené s užívaním nebytových priestorov je určená dohodou zmluvných strán:
- za dodávku el. energie, tepla, vodné a stočné, upratovanie spoločných priestorov a prenajatých priestorov, odvoz komunálneho odpadu, údržbu a strážnu službu :  
 $22,00 \text{ €} / \text{m}^2 \times 57 \text{ m}^2 = 1\,254,00 \text{ €} + \text{DPH} / \text{rok}$
- c) Servisné priestory :  $10,00 \text{ €} / \text{m}^2 \times 19 \text{ m}^2 = 190,00 \text{ €} + \text{DPH} / \text{rok}$

Celková výška nájomného je **4 351,00 EUR / rok** + DPH, slovom : štyritisícristopäťdesiatjeden eur ročne + DPH.

- 4.2. Nájomné je splatné na základe zaslanej faktúry **mesačne vopred**, vo výške **362,58 € + DPH** , vždy do 20 - teho dňa mesiaca, ktorý predchádza mesiacu, za ktorý sa nájomné platí s tým, že po účinnosti tejto nájomnej zmluvy je prvé nájomné ( alikvotná časť ) splatné do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom , v prospech účtu IBAN : SK27 0200 0000 0000 0970 7512, VÚB Košice, príjemca Odštepny závod Košice.
- 4.3 Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, ( slovom: jedno percento ). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.
- 4.4. Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v bode 4.1 tejto zmluvy, podpisom tejto zmluvy dohodli na pravidelnej úprave ( zvýšení ) výšky nájomného, ktorá sa bude realizovať vždy k 1.1. kalendárneho roka v pravidelných 5 – ročných ( slovom: päťročných ) intervaloch, počnúc piatym rokom účinnosti tejto zmluvy a to jednorazovo o 5 % ( slovom: päť percent ) z výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

- 4.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4 tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.6. Vo faktúre podľa bodu 4.2. tejto zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 4.1. zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.
- 4.7. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy potvrdzujú a berú na vedomie, že pred podpísaním tejto zmluvy bol predmet nájmu, uvedený v bode 1.2 tejto zmluvy v užívaní nájomcu, s čím prenajímateľ súhlasí. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie predmetu nájmu a to od 1.2.2021 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Odplatu za užívanie predmetu nájmu počas obdobia od 1.2.2021 do dňa predchádzajúceho dňu nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy nájomca uhradí do 21 kalendárnych dní od doručenia faktúry vyhotovenej prenajímateľom v prospech účtu IBAN : SK27 0200 0000 0000 0970 7512, príjemca Odštepny závod Košice .

## **V.**

### **Spôsoby ukončenia nájomného vzťahu**

- 5.1. 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 3 mesiace a táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 5.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zaväzuje sa odovzdať protokolárne predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručení aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

## **VI.**

### **Zmluvná pokuta**

- 6.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa bodu 4.2. tejto zmluvy v dohodnutej lehote bude 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.**

### **Ostatné dojednania**

- 7.1. Predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1.2 tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel ako je uvedený v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomcie nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný.

- 7.3. Nájomca je povinný podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje, že sa o predmet nájmu 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.
- 7.5. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.6. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 7.7. 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 dodržiavanie týchto právnych predpisov preberá plnú zodpovednosť.
- 7.8. 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.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady na opravy spôsobené na predmete nájmu a na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby predmetu nájmu.
- 7.10. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác žiadne úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.11. Daň z nehnuteľností a prípadné poplatky vzťahujúce sa na predmet zmluvy správcovi dane, resp. inej zákonom určenej osobe hradí daňovník alebo osoba, ktorej túto povinnosť zákon ukladá. V prípade, ak by daňovníkom alebo touto osobou bol prenajímateľ, tak sa zmluvné strany dohodli, že tieto finančné plnenia (dane, poplatky) vzťahujúce sa na predmet nájmu alebo niektorú jeho časť znáša nájomca, ktorý sa ich zaväzuje prenajímateľovi uhradiť do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry, prílohou ktorej bude vyčíslenie dane resp. poplatku v tom ktorom roku. V prípade neuhradenia tejto faktúry ani v dodatočne poskytnutej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.12. Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom mu bol odovzdaný pri zohľadnení bežného opotrebenia vrátane zneškodnenia vzniknutých odpadov v súlade s platnými právnymi predpismi a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.13. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.
- 7.14. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
- 7.15. Po skončení nájmu si prenajímateľ a nájomca vyrovnajú do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

7.16. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

## **VIII. Záverečné dojednania**

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude prenajímateľom oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
- 8.3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len prísomným dodatkom k zmluve s podpisom obidvoch zmluvných strán.
- 8.4. Pre tento zmluvný vzťah sa použijú primerané ustanovenia č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znp. a subsidiárne ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. v znení noviel.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka na základe zákona č. 546/2010 Z.z..
- 8.6. 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 na základe zákona č. 546/2010 Z.z..
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sa po vzniku účinnosti zmluvy stane záznam o prevzatí predmetu nájmu (aj súpis DIM a inventáru ak je predmetom nájmu).
- 8.8. Zmluva bola vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých zmluvné strany obdržia:  
4 rovnopisy prenajímateľ  
2 rovnopisy nájomca.
- 8.9. Zmluva po vyhotovení bola vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa: .....

V Košiciach , dňa: .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**  
v zastúpení:  
Ing. Tomáš Čuka ,  
poverený generálny riaditeľ

.....  
**DEPAN , s.r.o.**  
v zastúpení:  
Ing. Viktor Sucha ,  
konateľ