

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená s odkazom na zákon č.116/1990 Zb. a na Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len ako „zmluva“)

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpený: Ing. Tibor Kőszeghy, MPH, generálny riaditeľ

IČO : 36 038 351 DIČ : 2020087982 IČ pre DPH: SK2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica

dňa 29.10.1999, Oddiel: Pš, Vložka číslo: 155/S

na strane jednej ako **prenajímateľom**

a

LH Projekt – SK, s.r.o.

8.mája 4387/15, 921 01 Piešťany

Zastúpená: Ing. Ivan Greguš, konateľ

IČO: 36 615 919 DIČ: 2022215140 IČ DPH: SK2022215140

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava dňa 30.06.2006, Oddiel: Sro,

Vložka číslo: 18724/T

na strane druhej spolu ako **nájomcom**

za nasledovných podmienok:

Článok 1

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

- 1.) Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a platnými právnymi predpismi.
- 2.) Predmetom nájmu, upraveným touto zmluvou sú nebytové priestory vo vlastníctve SR a správe prenájomateľa nachádzajúce sa v administratívnej budove Expedičného skladu drevnej hmoty Trenčianska Turná (IČ 2009435) **SČ 7465** na parcele C-KN č. 1189/56 evidovanej na **liste vlastníctva č. 3080 v k.ú. Trenčianske Biskupice**, obec Trenčín, okres Trenčín

- kancelária č. 1 o podlahovej ploche **11,95 m²**

- kancelária č. 2 o podlahovej ploche **11,95 m²**

Kancelárske priestory sú bez vnútorného vybavenia a zariadenia a nachádzajú sa na I. nadzemnom podlaží administratívnej budovy vpravo od hlavného schodiska. Budova je zabezpečená elektronickým zabezpečovacím systémom a nachádza sa v oplotenom a kamerovým systémom monitorovanom priestore expedičného skladu drevnej hmoty. Pobyt v budove je obmedzený časovým intervalom od 05:00 – 22:30 hod. Vymedzenie predmetu nájmu je na nákrese v Prílohe ako neoddeliteľnej súčasť zmluvy.

Článok 2

Ú č e l n á j m u

Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v *článku 1* zmluvy za účelom zriadenia kancelárie pre výkon projekčnej činnosti pri vyhotovovaní programov starostlivosti o lesy.

Článok 3

D o b a n á j m u

- 1.) Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 2.) V čase trvania nájmu je nájomca oprávnený využívať predmet nájmu na účel nájmu, pričom samotné nevyužívanie predmetu nájmu nie je skutočnosťou, ktorá by zbavovala nájomcu platiť nájomné s výnimkou prípadov, ak by predmet nájmu nemohol užívať pre vady predmetu nájmu ktoré nespôsobil.

Článok 4

V ý š k a a s p l a t n o s ť n á j o m n é h o

- 1.) Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v *článku 1* zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č.18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení pre kalendárny **rok 2021** vo výške: **1 080,- €/rok**, slovom: tisícosemdesiat EUR ročne. Uvedené je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov. V cene nájomného **je zahrnuté**: dodávka a spotreba pitnej vody a elektrickej energie, vývoz separovaného odpadu, upratovanie spoločných priestorov a parkovanie jedného osobného motorového vozidla. V **d'alších kalendárnych rokoch** bude výška nájomného vypočítaná spôsobom uvedeným v *odseku 4.) a 5.) tohto článku* zmluvy.
- 2.) Nájomné v roku **2021** bude účtované a predpísané v alikvotnej časti podľa počtu kalendárnych dní nájmu v roku 2021 krát nájomné pripadajúce na jeden kalendárny deň. Nájomca sa zaväzuje uhradiť takto vypočítanú alikvotnú časť nájomného v jednej splátke na základe vystavenej faktúry so splatnosťou **do 21 kalendárnych dní** od účinnosti zmluvy na **účet Odštepného závodu (OZ) Trenčín IBAN: SK32 0200 0000 0000 0250 4202**.
- 3.) V období rokov nasledujúcich **po roku 2021** bude ročné nájomné v danom roku hradené nájomcom v dvoch splátkach na základe faktúry OZ Trenčín s nasledovnou splatnosťou: I. splátka **do 28.02.** a II. splátka **do 31.05. kalendárneho roka na účet OZ Trenčín IBAN: SK32 0200 0000 0000 0250 4202**. V prípade ak dôjde k ukončeniu nájmu k inému termínu ako k 31.12.kalendárneho roka, tak prenajímateľ má nárok na alikvotnú časť nájomného počítanú podľa kalendárnych dní a v prípade ak zo strany nájomcu bolo uhradené celé ročné nájomné, tak prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť sumu na ktorú mu nevznikol nárok z titulu nájmu do 14 kalendárnych dní od ukončenia nájomného vzťahu.
- 4.) 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.

- 5.) Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy výšky nájomného uvedenej v *odseku 4.)* 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.
- 6.) Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa *odseku 4.) a 5.)* bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle týchto odsekov. Takto upravená výška nájomného za predmet nájmu bude zaokrúhľovaná na celé číslo smerom nahor.
- 7.) V prvej faktúre podľa *odseku 3.)* vždy zašle prenájomca písomnú informáciu o zmene výšky ročného nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške vyplývajúcej z tohto článku zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenájomcaovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy. Nájomca je oprávnený vrátiť prvú faktúru do 14 kalendárnych dní od jej doručenia v prípade, ak prenájomca určil výšku ročného nájomného v rozpore s touto zmluvou, pričom vrátenie sa musí uskutočniť doporučeným listom a musí byť v ňom presne a určito uvedené v čom spočíva nesprávnosť určenia výšky nájomného. V prípade oprávneného vrátenia prvej faktúry sa nezaplatenie nájomného nebude považovať za hrubé porušenie zmluvy. V prípade oprávneného vrátenia prvej faktúry sa splatnosť prvej faktúry posúva o 14 kalendárnych dní.

Článok 5

Zmluvná pokuta

- 1.) V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného alebo jeho časti v zmluvne dohodnutej výške a termíne, je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 7 kalendárnych dní od jej uplatnenia prenájomcaom u nájomcu.
- 2.) Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

Článok 6

Ukončenie nájomného vzťahu

- 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 tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 2.) Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 3.) Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenájomcaovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy má účinky „ex nunc“.
- 4.) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručení aj v prípade ak pri doručovaní doporučené do vlastných rúk na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy sa neprevzatá vráti

odosielateľovi. Za deň doručenia sa bude považovať deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

Článok 7

Ostatné dojednania

- 1.) Predmet nájmu špecifikovaný v *článku 1* zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v *článku 2* zmluvy.
- 2.) Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 3.) Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce mu z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po jeho predchádzajúcom písomnom súhlase.
- 4.) 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 akejkolvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 5.) Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám.
- 6.) Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti alebo porušením povinností, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil prístup k predmetu nájmu, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis major.
- 7.) Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov. Taktiež nezodpovedá za prípadné škody na veciach umiestnených na predmete nájmu.
- 8.) 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.
- 9.) Prenajímateľ prehlasuje, že nie sú mu známe žiadne právne ani faktické vady nájmu, vady zjavné či skryté, ktoré by bránili riadnemu využívaniu predmetu nájmu.
- 10.) Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa. Nesmie na predmete nájmu zriaďovať žiadne skládky odpadov a odpad vzniknutý pri využívaní predmetu nájmu skladovať a priebežne odvážať na likvidáciu v zmysle platných právnych predpisov.
- 11.) Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 12.) Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na v dobe trvania nájmu vykonané odsúhlasené úpravy. Po skončení nájmu, ak táto zmluva pre niektoré plnenia neustanovuje inú lehotu, budú do 21 kalendárnych dní od skončenia nájmu vyrovnané všetky záväzky vyplývajúce zmluvným stranám z tejto zmluvy.
- 13.) Nájomca je povinný podľa zákona č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti o ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 14.) 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.

- 15.) Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil s predmetom nájmu a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý k dohodnutému účelu využívania a žiadne vady ktoré by bránili jeho riadnemu využívaniu nezistil.
- 16.) Zmluvné strany sa dohodli, že za deň prenechania nájmu sa považuje deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a týmto dňom je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať.

Článok 8

Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

- 1.) Prenajíateľ má právo vstupu na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude nájomcovi oznámený vopred.
- 2.) Prenajíateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve, alebo vo vlastníctve tretích osôb na predmet nájmu a ani za osoby, ktorým nájomca umožnil prístup na predmet nájmu.
- 3.) Pre vzťahy neupravené touto zmluvou platia primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 4.) Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán. Predmetné dojednanie sa nevzťahuje na zmenu výšky nájomného, ktorá bude uskutočňovaná spôsobom ustanoveným v článku 4 zmluvy.
- 5.) Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch s rozdelením nasledovne: 5 rovnopisov je určených pre prenajíateľa a 1 rovnopis je určený pre nájomcu.
- 6.) Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky („centrálny register zmlúv“) v súlade s §5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení.
- 7.) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a v súlade s §47a Občianskeho zákonníka v platnom znení účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
- 8.) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici: 19. JAN. 2022

Prenajíateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
Ing. Tibor Kőszeghy, MPH,
generálny riaditeľ

LH Projekt – SK, s.r.o.
Ing. Ivan Greguš, konateľ

Príloha:

Soc. budova ES Trenčianskeho Tuluhá 10 2009435
k.ú. Trenčianske Biskupice

1. NP

predmet nejnosti

