

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 a
zákon č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Sídlo: Námestie SNP 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.

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

a

SAF montech, s.r.o.

V zastúpení: Štefan Fejerčák - konateľ

Sídlo: 082 43 Sedlice 33

IČO : 45 993 335

DIČ : 2023208990

IČ DPH: SK 2023208990

Je platiteľ DPH!

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, dňa 05.02.2011, oddiel:
Sro, vložka č. 24006/P.

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 (nájom) 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 nájomnou zmluvou sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v **kat. území Margecany** a sú zapísané na **LV č. 524**:

a) 8 Soc. a admin. budova, súp. č. 524, postavená na pozemku – parcele p. č. KNC 34/6, kde predmetom nájmu je časť stavby – **nebytové priestory: samostatne uzamykatelná kancelária** o výmere podlahovej plochy **17,55 m²** a **sociálne zariadenie** o výmere podlahovej plochy **6,50 m²**

b) 8 Vrátnica, súp. č. 523, postavená na pozemku – parcele p. č. KNC 34/11, kde predmetom nájmu je časť stavby – **nebytové priestory: samostatne**

uzamykateľná miestnosť skladový priestor o výmere podlahovej plochy **7,38 m²**.

Pozemky pod stavbami – KN-C parc.č. 34/6 a 34/11 nemajú založené LV. V stave KN-E sa jedná o pozemky vo vlastníctve tretích osôb.

1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu (viď pôdorys – príloha č. 1 a fotografia – príloha č. 2 zmluvy).

II. Účel nájmu

2.1 Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu: predmet nájmu podľa čl. I, bod. 1.2 písm. a) na administratívne účely a predmet nájmu podľa čl. I, bod 1.2 písm. b) ako skladový priestor a úložný priestor pre náradie.

III. Doba nájmu

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

IV. Výška a splatnosť nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

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

nebytové priestory – 780 € / rok bez DPH;

k uvedenej sume bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

V nájomnom nie sú zahrnuté **úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov** a to :

a) za dodávku elektrickej energie/ rok – 120 € bez DPH

b) za vodné a stočné/ rok - 24 € bez DPH

c) za dodávku plynu (vykurovanie)/ rok - 240 € bez DPH

spolu mesačne : 32 € bez DPH; uvedenej sume bude účtovaná DPH podľa platných právnych predpisov.

4.2. **Nájomné** je splatné ročne vždy do **31.1.** príslušného roku na základe prenajímateľom vystavenej faktúry s tým, že prvé nájomné je ako alikvotná čiastka z kalendárneho roka, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, splatné do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom v prospech účtu: IBAN **SK 39 0200 0000 0000 09409312**, príjemca **OZLT Banská Bystrica**. **Úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov** sú splatné mesačne na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.

- 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. tohto článku zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5-ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4 tohto článku zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4. tohto článku zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.6. Vo faktúre podľa bodu 4. 2. tohto článku zmluvy zašle prenájomca nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 4.1. tohto článku zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenájomcaovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy

V.

Zmluvná pokuta

V prípade oneskorenej úhrady nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov v zmluvne dohodnutej výške a termíne prenájomca bude nájomcovi účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

- 6.1. 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.
- 6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 6.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenájomca oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenájomcaovi najneskôr do 10 – tich kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.

- 6.4. 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 doručeníu 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.

VII. Ostatné dojednania

- 7.1. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. I, bode 1.2. zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v čl. II, bode 2.1. zmluvy.
- 7.2. Predmet nájmu, ako je špecifikovaný v čl. I, bode 1.2. zmluvy nesmie nájomca v žiadnom prípade ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný.
- 7.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.4. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vzniknú v kauzálnej súvislosti s prevádzanou činnosťou, rovnako aj za škody vzniknuté v dôsledku zneužitia osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup s výnimkou škôd s vzniknutých pôsobením vis maior.
- 7.5. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov.
- 7.6. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.
- 7.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkoľvek škody ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 7.8. Nájomca je povinný platiť nájomné a úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 7.9. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.10. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu zmluvy povinný dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrane 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.
- 7.11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody a náklady na opravy spôsobené v predmete nájmu v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby predmetu nájmu.
- 7.12. Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác žiadneho úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu

nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.

- 7.13. Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom mu boli odovzdané pri zohľadnení bežného opotrebovania a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.14. Daň z nehnuteľností a prípadné poplatky vzťahujúce sa na predmet nájmu správcovi dane respektíve 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.
- 7.15. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na predmete nájmu.
- 7.16. Nájomca bude vykonávať všetky revízie a kontroly súvisiace s požiarou ochranou na vlastné náklady na predmete nájmu.
- 7.17. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.18. Nájomca berie na vedomie, že pozemky pod stavbami, v ktorých sa nachádzajú prenajímané nebytové priestory, a tiež obslužné a prístupové pozemky, sú vo vlastníctve tretích osôb, pričom prenajímateľ nemá uzatvorený nájomný ani iný vzťah s týmito tretími osobami. V prípade uzatvorenia právneho vzťahu s vlastníckmi týchto pozemkov formou nájomnej zmluvy na užívanie týchto pozemkov, bude náklady vzniknuté prenajímateľovi (nájomné) znášať nájomca a zaväzuje sa ich uhrádzať do 14 dní od ich uplatnenia prenajímateľom na základe prenajímateľom vystavenej faktúry.
- 7.19. Druhá zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva 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 nájomcovi oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
- 8.3. Práva a povinnosti touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.

- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.
- 8.5. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany dostanú:
- 4 rovnopisy prenajímateľ,
 - 2 rovnopisy nájomca.
- 8.6. 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 v znení zákona č. 546/2010 Z.z
- 8.7. 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 na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
- 8.8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa

V Sedliciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

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

SAF montech, s.r.o.
v zastúpení:
Štefan Fejerčák
konateľ

.....

.....