

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu (ďalej len „**zmluva**“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

- 1. Prenajímateľ:** **Slovenská republika** zastúpená správcom - **Národné lesnícke centrum**
Právna forma: štátna príspevková organizácia
Sídlo: T. G. Masaryka 2175/22, 960 01 Zvolen
Statutárny orgán: Ing. Peter Balogh, PhD., generálny riaditeľ
Zodpovedný za plnenie predmetu zmluvy:
IČO: 42001315
IČ DPH:
DIČ:
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
Číslo zmluvy: 278/NLC/2021

(ďalej len „**prenajímateľ**“)

a

- 2. Nájomca:** **Millwood, s. r. o.**
Sídlo: Pribinova 10, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09
IČO: 53 468 821
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, Vložka č.: 149516/B
Statutárny orgán: Ing. Ľuboš Németh, konateľ
email:
tel. kontakt:

(ďalej len „**nájomca**“ a s spolu s prenájomateľom ďalej len „**zmluvné strany**“)

Článok 1 Úvodné ustanovenia

- Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „**pozemok**“ rozumie parcela registra „C“ číslo 3080/39, zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 4797 m², nachádzajúca sa v okrese Zvolen, obec Zvolen, katastrálne územie Zvolen, zapísaná na liste vlastníctva č. 106, ktorý vedie Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor.
- Výlučným vlastníkom pozemku je Slovenská republika. Národné lesnícke centrum vykonáva správu pozemku v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.
- Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že s pozemkom je oprávnený zmluvne nakladať. Prenajímateľ prehlasuje, že na pozemku neviaznu žiadne dlhy, záložné práva, vecné bremená ani predkupné práva, na ktoré by mal nájomcu osobitne upozorniť.
- Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „**predmet nájmu**“ rozumie časť pozemku vo výmere **823,5 m²**, ktorá je vyznačená na situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu zmluvy.

5. Prenajímateľ rozhodol o dočasnej prebytočnosti predmetu nájmu na základe rozhodnutia generálneho riaditeľa Národného lesníckeho centra č. **3148/2021** o dočasne prebytočnom nehnuteľnom majetku štátu v správe Národného lesníckeho centra zo dňa 22.10.2021.
6. Na účely tejto zmluvy sa pod pojmom „**Znalecký posudok**“ rozumie Znalecký posudok č. 174/2021 zo dňa 07.07. 2021 ktorý vypracoval, evidenčné číslo znalca:, znalec z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností.

Článok 2

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva predmet nájmu do nájmu nájomcovi a nájomca tento predmet nájmu od prenajímateľa preberá a zaväzuje sa ho užívať podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve a platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať na účel uskladnenia drevnej hmoty. Uskladnenú drevnú hmotu bude využívať aj prenajímateľ, a to pre potreby realizácie svojho projektu s názvom „*Centrum excelentnosti lesnícko-drevárskeho komplexu LignoSilva*“.

Článok 3

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára **na dobu určitú 5 rokov**, ktorá začína plynúť v deň nadobudnutia účinnosti zmluvy.
2. Zmluva sa skončí:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby trvania nájmu založeného na základe tejto zmluvy,
 - c) na základe písomnej výpovede prenajímateľa alebo nájomcu podľa odseku 3. tohto článku zmluvy,
 - d) písomným odstúpením prenajímateľa od tejto zmluvy podľa odseku 4. tohto článku zmluvy,
 - e) písomným odstúpením nájomcu od tejto zmluvy podľa odseku 5. tohto článku zmluvy.
3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto zmluvu kedykoľvek a to aj bez uvedenia dôvodu výpovede. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, v prípade ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou ročného nájomného/alikvotného nájomného,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve,
 - c) nájomca realizuje zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám,
 - e) nájomca nesplní akúkoľvek svoju povinnosť špecifikovanú v zmluve a to ani v dodatočnej lehote, ktorú mu prenajímateľ stanoví na vykonanie nápravy,
 - f) nájomca podal na seba návrh na vyhlásenie konkurzu,
 - g) bol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu voči nájomcovi tretou osobou, pričom nájomca je platobne neschopný alebo je v situácii, ktorá odôvodňuje začatie konkurzného konania,
 - h) bol na majetok nájomcu vyhlásený konkurz alebo bol návrh na vyhlásenie konkurzu zamietnutý pre nedostatok majetku,
 - i) nájomca vstúpil do likvidácie alebo sa naňho zriadi nútená správa,
 - j) sa ktorékoľvek vyhlásenie nájomcu uvedené v zmluve preukáže ako nepravdivé,
 - k) nájomca stratil podnikateľské oprávnenie vzťahujúce sa k predmetu zmluvy,
 - l) sa nájomca počas platnosti zmluvy dostane do zoznamu platiteľov DPH, u ktorého nastali dôvody na zrušenie jeho registrácie v zmysle § 81 ods. 4 písm. b) druhého bodu zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov,
 - m) je to v tejto zmluve výslovne uvedené.

5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy z dôvodov uvedených v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka.
6. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy nezaniká právo príslušnej zmluvnej strany na zmluvnú pokutu, na náhradu vzniknutých škôd a nezanikajú ani iné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán majú trvať aj po jej zániku.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, prípadne do stavu zodpovedajúceho dohodnutému spôsobu užívania, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku tohto článku zmluvy má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20,- Eur /slovom: dvadsať eur/ za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu alebo do stavu zodpovedajúceho dohodnutému spôsobu užívania. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok 4 **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného bola stanovená v súlade s postupom stanoveným internými smernicami prenajímateľa a v súlade s ponukou nájomcu predloženou v osobitnom ponukovom konaní, ktoré uskutočnil prenajímateľ, pričom základom pre určenie výšky nájmu bola všeobecná hodnota nájmu za užívanie pozemku určená na základe znaleckého posudku.
2. V nadväznosti na uvedené v bode 1. tohto článku zmluvy bola výška nájmu za užívanie predmetu nájmu stanovená na sumu **3,80 Eur s DPH** /slovom: tri euro osemdesiat eurocentov/ **za 1 m² na rok**. S prihliadnutím na celkovú výmeru predmetu nájmu vo veľkosti 823,5 m² predstavuje nájomné za užívanie predmetu nájmu sumu vo výške **3 129,30 Eur s DPH za rok** /slovom: tritisícstodvadsaťdeväť eur tridsať eurocentov/.
3. Nájomné je splatné vždy do 15. februára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa, variabilný symbol: **2782021** a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že alikvotnú časť dohodnutého ročného nájomného za prvý rok trvania nájmu (2022) sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú prenajímateľ vystaví nájomcovi najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy a nájomca uhradí alikvotné nájomní do 14 dní odo dňa doručenia faktúry zo strany prenajímateľa. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že alikvotnú časť dohodnutého ročného nájomného za posledný rok trvania nájmu (2027) sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, ktorú prenajímateľ vystaví nájomcovi najneskôr do 31.01.2027 a nájomca uhradí do 14 dní odo dňa jej doručenia zo strany prenajímateľa.
5. V prípade omeškania sa nájomcu so zaplatením nájomného/alikvotného nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.01. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 5

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že v takom stave ho aj preberá. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil aj obhliadkou na mieste samom, na základe čoho vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na dohodnutý účel nájmu. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám; ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná (§ 13 ods. 10 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu).
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, v prípade zmeny vlastníctva, oznámiť túto skutočnosť nájomcovi a zabezpečiť, aby nový vlastník prevzal povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre prenájomcu pozemku.
4. Nájomca nie je oprávnený realizovať zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.
5. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že na začiatku ako aj pri ukončení nájomného vzťahu založeného na základe tejto zmluvy bude predmet nájmu protokolárne odovzdaný. Písomný protokol bude podpísaný oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom prístupu k predmetu nájmu bude nájomca oprávnený prechádzať po prístupovej ceste, ktorá sa nachádza na pozemku KN-C parc. č. 3483/3, ostatná plocha vo výmere 4189 m², na pozemku KN-C parc. č. 3080/15, lesný pozemok vo výmere 8138 m² (uvedené pozemky sú zapísané na LV č. 106 a pre k. ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen ich vedie Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor; vlastníkom pozemkov je Slovenská republika a správcom Národné lesnícke centrum). Prenajímateľ umožní nájomcovi bezodplatný prechod a prejazd po prístupovej ceste a to vzhľadom na účel tejto zmluvy, ktorý bude na prospech prenájomcu. Prístupovú cestu sa nájomca zaväzuje užívať tak, aby tým neobmedzoval prenájomcu, prípade ďalšie subjekty, ktoré užívajú prístupovú cestu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí prenájomcu užívaním prístupovej cesty. Prístupová cesta je vyznačená na situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu zmluvy.
8. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany vyhlasujú, že nájomcovi nevznikajú prevádzkové náklady súvisiace s užívaním predmetu nájmu. Počas celej doby nájmu sa však nájomca zaväzuje uhrádzať náklady za daň z nehnuteľnosti z predmetu nájmu uhradenú prenájomcu správcom dane.

Článok 6

Platnosť a účinnosť zmluvy

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva, uzatvorená medzi nimi, nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej republiky, ktoré je oprávnené k jeho udeleniu v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu.
2. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Zmluva bude zverejnená až po jej schválení v súlade s ustanovením odseku 1. tohto článku zmluvy.

Článok 7

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, jeden rovnopis je určený prenájomcu, jeden nájomcovi, jeden Ministerstvu pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky a jeden Ministerstvu financií Slovenskej republiky.

2. Zmluvné vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa spravujú primerane ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu a ostatných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že výšky zmluvných pokút dohodnuté v zmluve považujú za primerané, pretože pri rokovaní o dohode o výške jednotlivých zmluvných pokút prihliadali na hodnotu a význam týmito zmluvnými pokutami zabezpečovaných zmluvných povinností.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Všetky zmeny zmluvy možno vykonať iba na základe písomných dodatkov k tejto zmluve, ktoré musia byť podpísané oprávnenými zástupcami zmluvných strán.
6. Zmluva bude zverejnená v jej celom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá sa rozhodla doručiť svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane, je povinná odovzdať svoj písomný prejav vôle druhej zmluvnej strane alebo zaslať svoj písomný prejav vôle na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, že zmluvná strana doporučenú poštovou zásielku od druhej zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu neprevezme, považuje sa táto zásielka za doručenie uplynutím troch dní odo dňa jej odoslania na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorej bola zásielka určená a odoslaná.
8. Táto Zmluva bola vyhotovená podľa slobodnej a vážnej vôle zmluvných strán, žiadna zo zmluvných strán nekonala v tiesni, v omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvné strany si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je: Situačný náčrt umiestnenia predmetu nájmu a prístupovej cesty.

Prenajímateľ
Vo Zvolene dňa

Nájomca:
V dňa

.....
Slovenská republika zastúpená správcou
Národným lesníckym centrom
Ing. Peter Balogh, PhD.
generálny riaditeľ

.....
Millwood, s. r. o.
Ing. Ľuboš Németh
konateľ