

**N á j o m n á z m l u v a** crz.č.1394/2023/LSR  
uzatvorená s odkazom na zákon č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov OZ  
č.40/1964 Zb. v znení noviel a zákon č.116/1996 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. Ján Marhefka, 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 prvej ako p r e n a j í m a t e ľ o m

a

**KALDO, s.r.o.**

Sídlo: Mikovíniho 11, 917 01 Trnava

V zastúpení: Mgr. Ivan Rábara

IČO: 36 261 581

DIČ: 2021823881, IČ DPH: 2021823881

bank.spojenie IBAN: SK03 0200 0000 0018 4740 1656

Zapísaný v OR SR : Okresný súd Trnava, dňa 25.5.2004, vložka č: 14973/T

Je platcom 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 (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 nebytové priestory - kancelária č.205 vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktorá je umiestnená na Trnavskej ceste v Smoleniciach, p.č. „KN-C“ 1332, zastavané plochy a nádvoría, k.ú.Smolenice, súpisné číslo 584, kancelária o výmere 20,74m<sup>2</sup>.

I.

**Účel nájmu**

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy za účelom administratívnych prác.

### III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej 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:

- nebytový priestor (kancelária)	470,00€/rok
- servisné priestory	110,00€/rok
<b>Spolu ročne nebytové priestory:</b>	<b>580,00€ /rok</b>
- služby	480,00€/rok - dodávka tepla (plyn)
	156,00€/rok - elektrická energia
	125,00€/rok – vodné stočné
	120,00€/rok - upratovanie
	60,00€/rok – odvoz smetí
<b>Spolu ročne služby</b>	<b>941,00€/rok</b>

t.j. **celková výška ročného nájomného je 1521,00€/rok bez DPH** slovom: jedentisícpäťstodvadsaťjedna Eur ročne bez DPH, ktorá bude fakturovaná v zmysle platných právnych predpisov.

- 4.2. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúry, vystavenej prenajímateľom v rovnakých mesačných splátkach vo výške 126,75€ bez DPH, slovom: jednostodvadsaťšesť EUR a 75 centov bez DPH, najneskôr v posledný deň príslušného mesiaca s tým, že po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy, je prvé nájomné v alikvotnej čiastke splatné do 21 dní od účinnosti nájomnej zmluvy na základe faktúry, vyhotovenej prenajímateľom v prospech účtu: IBAN, SK55 0200 0000 0013 6710 3959, príjemca – OZ Karpaty. Zmluvné strany podpísaním tejto Zmluvy sa dohodli a potvrdzujú, že za užívanie predmetu nájmu, bližšie špecifikovaného v čl. I tejto zmluvy, bez zmluvného vzťahu uhradí nájomca sumu vo výške určenej podľa tejto zmluvy (IV).
- 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. Prenajíateľ 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 č. 4.3. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle 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 prenajíateľ 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 prenajíateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy
- 4.7. Výška paušálnych náhrad dohodnutá v tejto nájomnej zmluve za poskytované služby spojené s nájomom, ako sú dodávka tepla, plynu, elektrickej energie alebo vody sa bude upravovať vždy v prípade podstatnej zmeny ceny tej ktorej služby, za ktorú ich odoberá (nakupuje) prenajíateľ od svojich dodávateľov. Za podstatnú zmenu sa považuje zmena minimálne v rozsahu  $\pm 5\%$  oproti poslednej platnej cene pred jej zmenou, ktorú platí prenajíateľ poskytovateľovi (dodávateľovi) tej ktorej služby, pričom zmena musí byť prenajíateľom preukázaná. Tá ktorá paušálna náhrada sa zmení percentuálne tak isto, ako sa percentuálne zmenila cena dodávanej služby. Zmena sa preukáže dokladmi od dodávateľa služby a to faktúrami a zmluvami. Prenajíateľovi vzniká nárok na úhradu zmenenej paušálnej náhrady voči nájomcovi okamihom jeho uplatnenia, najskôr však prvým dňom, za ktorý platí zmenenú cenu dodávateľovi služby. Obdobné právo požadovať zmenu paušálnej náhrady má nájomca v prípade zmeny ceny dodávanej služby, ak by prenajíateľ bol nečinný. Vo faktúre so zmenenou výškou paušálnej náhrady podľa tohto bodu zmluvy zašle prenajíateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky platby tej ktorej služby spolu s dokladmi preukazujúcimi zmenu ceny služby oproti poslednej platnej cene a výpočtom zmeny. V prípade, že nájomca neuhradí faktúru v súlade s týmto bodom, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajíateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

## V.

### Zmluvná pokuta

- 5.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v zmluve dohodnutej výške a termíne je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajíateľ 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 akéhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 - tich kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
- 3/6
- 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 doručенú 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 bode 1.2. zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v bode 2.1. zmluvy.
- 7.2. Predmet zmluvy, ako je špecifikovaný v 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 major.
- 7.5. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.

- 7.6. Prenajímateľ alebo ním oprávnená osoba má právo vstupu do prenajatých priestorov aj bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.
- 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 hradiť nájomné 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 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 prenajatom priestore a na nehnuteľnosti, v ktorej sa prenajaté priestory nachádzajú v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého priestoru.
- 7.12. Nájomca nemôže 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.
- 7.13. 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. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na predmete nájmu.
- 7.15. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.16. Nájomca bude vykonávať všetky revízie a kontroly súvisiace s požiarnou ochranou na vlastné náklady v prenajatej časti.
- 7.17. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

## VIII. Závěrečné 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 prenájomateľom oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na prenajaté nehnuteľnosti.
- 8.3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami zákona 40/1964 Zb. v znení noviel.
- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.
- 8.5. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
  - 4 rovnopisy prenájomateľ
  - 2 rovnopisy nájomca
- 8.6. Zmluvné strany 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 z.č. 546/2010 Z.z.
- 8.7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa: .....

Smolenice, dňa:.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik  
V zastúpení:

KALDO, s.r.o  
v zastúpení:

Ing. Ján Marhefka

Mgr. Ivan Rábara

.....  
generálny riaditeľ

.....  
konateľ

