

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená s odkazom na Občiansky zákonník a na zákon č. 18/1996 Z.z. obidva
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. Marian Staník, 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 č. 155/S

na strane prvej ako **prenájomateľom**

a

Kanlux s.r.o.

Gen. M. R. Štefánika 379/19, 911 01 Trenčín

Zastúpená: Zbigniev Wacław Szymanski, konateľ

IČO: 36 690 422 IČ pre DPH: SK2022266620

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín dňa 24.10.2006, Oddiel: Sro,

Vložka č. 17167/R

na strane druhej ako **nájomcom**

za nasledovných podmienok:

I.

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 nehnuteľností vo vlastníctve SR a správe prenájomateľa nachádzajúce sa v katastrálnom území **Zlatovce**, okres Trenčín evidované na **liste vlastníctva č. 1064**

a) budova súp.číslo 2179 (IČ 2018329) s pozemkom parcela KNC č.55/1 o výmere 182 m²

b) časť pozemku-dvor na parcele KNC č. 54/1 o výmere **350 m²**

Predmet nájmu je priamo prístupný z miestnej komunikácie a je zobrazený na nákrese v prílohe tejto zmluvy.

II.

Ú č e l n á j m u

- 1.) Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v čl. I. zmluvy za účelom prevádzky veľkoobchodu – kúpa tovaru na účely jeho predaja iným prevádzkovateľom živností v rozsahu voľných živností.

III.

D o b a n á j m u

- 1.) Nájom sa uzatvára na **dobu neurčitú** so začiatkom od **07.01.2020** za predpokladu, že pred týmto dňom bude zmluva zverejnená v súlade s čl. VIII. ods. 7.) zmluvy. Pre prípad, že k 07.01.2020 zmluva zverejnená nebude si zmluvné strany dohodli za začiatok nájmu deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade s čl. VIII. ods. 7.) 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 povinnosti platiť nájomné s výnimkou prípadov, ak by predmet nájmu nemohol užívať pre vady predmetu nájmu ktoré nespôsobil.

IV.

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 čl. I. zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách pre kalendárny **rok 2020** vo výške: **9 500,- €/rok**, slovom: deväťtisícpäťsto EUR ročne. Uvedené je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. V **d'alších kalendárnych rokoch** bude výška nájomného vypočítaná spôsobom uvedeným v ods. 4.) a 5.) tohto článku zmluvy.
- 2.) Nájomné v roku **2020** bude účtované a predpísané v alikvotnej časti podľa počtu kalendárnych dní nájmu v roku 2020 krát nájomné pripadajúce na jeden kalendárny deň. Nájomca sa zaväzuje uhradiť takto vypočítanú alikvotnú časť nájomného v dvoch splátkach na základe vystavenej faktúry so splatnosťou: I.splátka **do 21 kalendárnych dní** odo dňa začiatku nájmu, II.splátka **do 30.06.2020** na účet **Odštepného závodu (OZ) Trenčín IBAN: SK32 0200 0000 0000 0250 4202**.
- 3.) V období rokov nasledujúcich **po roku 2020** bude ročné nájomné v danom roku hradené nájomcom v štyroch splátkach na základe faktúry OZ Trenčín s nasledovnou splatnosťou: I.splátka **do 31.01.kalendárneho roka**, II.splátka **do 31.03.kalendárneho roka**, III.splátka **do 30.06.kalendárneho roka** a IV.splátka **do 30.09.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 ods. 4.) tohto článku, 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 ods. 4.) a 5.) tohto článku bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle týchto odsekov článku. Takto upravená výška nájomného za predmet nájmu bude zaokrúhľovaná na celé číslo smerom nahor.
- 7.) V prvej faktúre podľa ods. 3.) tohto článku 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.
- 8.) Náklady za dodávku a spotrebu elektrickej energie, zemného plynu, pitnej vody (zálohové platby a spotreba) a za povrchový odtok nie sú zahrnuté v cene nájmu a znáša ich v plnej výške nájomca. Zálohové platby zabezpečujúce krytie predpokladaných cien za dodávku a spotrebu v kalendárnom roku sú dohodnuté v sume **200,- €/kalendárny mesiac** a budú predmetom fakturácie OZ Trenčín mesačne vopred so splatnosťou vždy do 20-tého dňa kalendárneho mesiaca. Koncoročné vyrovnanie za príslušný kalendárny rok bude predmetom zúčtovacej faktúry v mesiaci január nasledujúceho kalendárneho roka. V prípade predčasného ukončenia nájmu k inému termínu ako k 31.12.kalendárneho roka bude vyrovnanie predmetom zúčtovacej faktúry vystavenej najneskôr do 14 kalendárnych dní od ukončenia nájomného vzťahu.
- 9.) Náklady na zabezpečenie prevádzky strážnej služby, alebo zabezpečenia objektu proti vlámaniu taktiež nie sú zahrnuté v cene nájmu a nájomca ich bude znášať v plnej výške.

V.

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.

VI.

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 prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy má účinky „ex nunc“.
- 4.) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomnosti na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručeníu aj v prípade ak pri doručovaní doporučene 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.

VII.

Ostatné dojednania

- 1.) Predmet nájmu špecifikovaný v *čl. I.* zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v *čl. II.* 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 akejkoľvek 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. Pre sfunkčnenie a prispôbenie si prenajatých priestorov svojim potrebám a požiadavkám nájomca je oprávnený po zápisničnom odovzdaní predmetu nájmu vykonať potrebné práce zahŕňajúce vymaľovanie priestorov, opravu prípadne výmenu podláh, prispôbenie výšky stropov, rekonštrukciu rozvodov telefónnej a počítačovej siete a prípadnú výmenu sociálnych zariadení a zariadení v príručnej kuchynke. Všetky tieto práce zabezpečí nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich refundáciu prenajímateľom.
- 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 stavebné úpravy ani stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu. Zákaz sa nevzťahuje na stav, kedy by bezprostredné neodstránenie závadného stavu predmetu nájmu vykonaním úprav spôsobilo alebo by mohlo spôsobiť vážnejšiu majetkovú ujmu ako sú náklady na jeho odstránenie, o tejto skutočnosti je nájomca povinný ihneď informovať prenajímateľa.
- 12.) Prípadné odsúhlasené a vykonané stavebné úpravy budú chápané ako technické zhodnotenie predmetu nájmu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v platnom znení a tieto vlastné investície bude nájomca odpisovať v zmysle citovaného zákona, k čomu prenajímateľ dáva súhlas.
- 13.) 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.
- 14.) 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 požiarom dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 15.) Nájomca je povinný zabezpečiť vo vlastnom mene a na vlastné náklady všetky potrebné povolenia, súhlasy a vykonať voči orgánom štátnej správy všetky oznámenia týkajúce sa jeho činnosti a zabezpečiť realizáciu odpadového hospodárstva nahlásením sa ako pôvodca odpadu a oznámiť prípadné prevádzkovanie zdroja znečistenia ovzdušia.
- 16.) 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 ukladá zákon. 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 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 15 dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

- 17.) 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.
- 18.) Zmluvné strany sa dohodli, že za deň prenechania predmetu nájmu sa považuje deň začiatku nájmu a týmto dňom je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať a povinný platiť nájomné.

VIII. Z á v e r e č n é d o j e d n a n i a

- 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.
- 2.) Prenajímateľ 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.
- 4.) Ku dňu začiatku nájmu bude vyhotovený písomný záznam o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu s uvedením mena kontaktnej osoby prenajímateľa na zabezpečenie odstránenia prípadných vzniknutých porúch na predmete nájmu.
- 5.) Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán. Predmetné dojednanie sa nevzťahuje na zmenu výšky nájomného, ktorá bude uskutočňovaná spôsobom ustanoveným v čl. IV. tejto zmluvy.
- 6.) Zmluva bola napísaná v 7 rovnopisoch s rozdelením nasledovne: 5 rovnopisov je určených pre prenajímateľa a 2 rovnopisy sú určené pre nájomcu.
- 7.) 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.
- 8.) 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.
- 9.) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici: 23.DEC.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
Ing. Marian Staník, generálny riaditeľ

Kanlux s.r.o.
Zbigniew Wacław Szymanski, konateľ

Príloha:

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Parcela registra C, 55/1

Trenčiansky kraj > Trenčín > Trenčín > k.ú. Zlatovce

