

N á j o m n á z m l u v a

uzatvorená s odkazom na zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb.- Občiansky zákonník v znení neskorších
predpisov a zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov
m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica
V zastúpení: JUDr. Tibor Menyhart, generálny riaditeľ
IČO: 36 038 351
IČ pre DPH: SK2020087982
DIČ: 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

ZED – mont, s.r.o

Zámocká 3, 811 01 Bratislava
V zastúpení: Zavacký Matej , konateľ
IČO: 55 291 546
DIČ: 2121937862
IČ DPH: SK 2121937862
číslo účtu v tvare IBAN: SK35 0900 0000 0052 0212 7803
Zapísaný v: Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
dňa 14.4.2023, oddiel Sro Vložka č. 169442/B
Je platiteľ 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 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 – vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa nachádzajúce sa v administratívnej budove LESOV SR, š.p. Odštepny závod Prešov, Obrancov mieru č. 6 zapísanej ako administratívna budova so súp. č. 4675, nachádzajúca sa na parcele KN „C“ č. 7819, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, na LV č. 1308, k.ú. Prešov v podiele 1/1, v ktorej sa prenajíma kancelária č. 206 na druhom poschodí o výmere podlahovej plochy 18,25 m² a podielu servisných priestorov o výmere 5,36 m² podľa zakreslenia v situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu č.1 tejto zmluvy

- 1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený nebytový priestor.

II. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu nebytový priestor bližšie špecifikovaný v čl. I, bod 1.2. zmluvy za účelom jeho využívania ako kancelarské prestory - administrativu

III. Doba nájmu

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

IV. Výška a splatnosť nájomného

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

- Nebytový priestor - 1850.- €/rok bez DPH, slovom: jedentisícosemstopäťdesiat eur ročne bez DPH. Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.
- Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi spolu s nájomným aj úhradu za (služby) plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a to nasledovne :

stražna služba	277	EUR/rok bez DPH
teplo –plyn	475	EUR/rok bez DPH
spotreba el.energie	66	EUR/rok bez DPH
ostatne vodné, stočné	29	EUR/rok bez DPH
kom. odpad	27	EUR/rok bez DPH

Spolu	874	EUR/rok bez DPH

- **Spolu 2 724 EUR/rok bez DPH**

Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.

- 4.2. Nájomné je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom štvrťročne vo výške **681,00 € + DPH** nasledovne a to za I. štvrťrok do 31.1., za II. štvrťrok do 28.2., za III. štvrťrok do 31.5. a za IV. štvrťrok do 31.8. daného kalendáreho roka, za ktorý sa štvrťročné nájomné platí. Prvé alikvotné nájomné, po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy je splatné do 21 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom

v prospech účtu: **IBAN: SK 17 0200 0000 0000 0330 9572, BIC: SUBASKBX**, príjemca Odštepny závod Šariš

- 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 4.3 tohto článku 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 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 prenajímateľ 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 prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.
- 4.7. Prednet zmluvy podľa čl.I) tejto zmluvy nájomca užíva od 1.6.2024 a od tohto dňa bude plniť podmienky uvedené v článku IV. Výška a splatnosť nájomného uvedeného v tejto zmluve

V.

Zmluvná pokuta

- 5.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v zmluve dohodnutej výške a termíne bude prenajímateľ účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej 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 3 mesiace a táto 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 prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 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 doporučene 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.
- 6.5. Ak sa nedohodnú zmluvné strany zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa.

VII.

Ostatné práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dojednaný účel, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať a zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním nebytového priestoru spojené.
- 7.2. Predmet nájmu špecifikovaný v čl.I, bod 1.2. zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v čl. II, bod 2.1. zmluvy.
- 7.3. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 7.4. 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.
- 7.5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 7.6. Nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
- 7.7. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.
- 7.8. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.9. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu na taký účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.

- 7.10. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľností prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.11. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k iným úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.12. 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.
- 7.13. Nájomca je povinný podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 7.14. Nájomca bude vykonávať všetky revízie a kontroly súvisiace s požiarou ochranou na vlastné náklady.
- 7.15. Nájomca sa zaväzuje uhradiť škody a náklady na opravy spôsobené v prenajatom priestore v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého nebytového priestoru.
- 7.16. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.
- 7.17. Po skončení nájmu si prenajímateľ a nájomca vyrovnajú do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.18. Druhá zmluvná strana je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva z tejto vyplývajúce z tejto zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.
- 7.19. Pre prípad, že pri skladovaní tovarov by mohol vzniknúť nebezpečný odpad - nájomca je v zmysle ustanovenia § 14 ods.1, písmo.) zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch povinný uzatvoriť „zmluvu s osobou oprávnenou nakladať s odpadmi“, ktorú je povinný uzatvoriť, ak mu vzniká nebezpečný odpad v súvislosti s jeho podnikateľskou činnosťou odo dňa keď mu nebezpečný odpad vznikol. Nesplnenie tejto povinnosti nájomcom zakladá prenajímateľovi nárok na odstúpenie od zmluvy a uhradenie všetkých nákladov

VIII. Záverečné ustanovenia

- 8.1. Prenajímateľ 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 zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov, subsidiárne ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

- 8.4. Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných a očíslovaných dodatkov s podpisom oboch zmluvných strán.
- 8.5. Táto 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.
- 8.6. 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 podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení zákona č. 546/2010 Z. z..
- 8.7. Zmluva bola vyhotovená v 6 -tich rovnopisoch, z ktorých sú určené:
- ... rovnopisy prenajímateľovi /2x pre GR, min. 2x pre OZ/
 - ... rovnopisy nájomcovi /min. 1 rovnopis každý z účastníkov na strane nájomcu resp. podľa požiadavky/
- 8.8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Banskej Bystrici dňa 18.6.2024

V Prešove dňa 9.7.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

ZED – mont, s.r.o s.r.o.

v zastúpení: JUDr. Tibor Menyhart,
poverený generálny riaditeľ

v zastúpení: Matej Zavacký
konateľ spoločnosti

.....

.....