

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, OZ č.40/1964 Zb.v znení noviel a zákon č. 18/1996 Z.z. v znení noviel

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení : 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

SAF montech, s.r.o.

Štefan Fejerčák – konateľ spoločnosti

Adresa: Sedlice 33, 082 43

IČO: 45 993 335

DIČ: 2023208990

Je platca 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 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 k.ú. Margecany a sú zapísané na LV č. 524:
 - a) Sociálna a administratívna budova sup.č. 524, postavená na pozemku – par. KN- C. č. 34/6 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kde predmetom nájmu je samostatne uzamykateľná **kancelária** o výmere podlahovej plochy **17,55 m²** a sociálne zariadenie **6,5 m²** ktoré sa nachádzajú v budove s celkovou plochou **510 m²**.
 - b) Vrátnica, súp.č. 523, postavená na pozemku par. KN -C. č. 34/11 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kde predmetom nájmu je časť stavby - nebytové priestory: samostatne uzamykateľná miestnosť **skladový priestor** o výmere podlahovej plochy **33,98 m²** v budove s celkovou plochou o výmere **52m²**.
 - c) Vodáreň, súp. č. 565, postavená na pozemku na par. KN-C.č. 34/13 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kde predmetom nájmu je časť stavby- nebytové priestory- **vodáreň** o výmere podlahovej plochy **16,15 m²** v budove s celkovou plochou o výmere **23 m²**.

Pozemky pod stavbami KN – C par. č. 34/6, 34/11 a 34/13 nemajú založené LV. V stave KN-C sa jedná o pozemky vo vlastníctve tretích osôb.

II. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode č. 1.2. za účelom využívania na administratívne účely a skladový priestor ako úložný priestor pre náradie.

III. Doba nájmu

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

IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z. z. **Ročné nájomné za nebytový priestor : 2210,- €/ rok bez DPH, slovom: Dvetisícdeväťdesať euro ročne bez DPH.** K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.

V nájomnom niesú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov a to:

- a) za dodávku elektrickej energie/rok 120,- EUR bez DPH
- b) za vodné a stočné/ rok 24,- EUR bez DPH
- c) za dodávku plynu (vykurovanie)/ rok 240,- EUR bez DPH

spolu mesačne: 32,- € bez DPH, k uvedenej sume bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

- 4.2. Nájomné je splatné ročne vopred vždy do 31.01. každého roku 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 SK39 0200 0000 0000 0940 9312**, príjemca LESY Slovenskej republiky, š.p. OZLT Banská Bystrica.
- 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. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne 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 prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 4.1. tejto zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi 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) prenajímateľ od svojich dodávateľov. Za podstatnú zmenu sa považuje zmena minimálne v rozsahu $\pm 5\%$ oproti poslednej platnej cene pred jej zmenou, ktorú platí prenajímateľ poskytovateľovi (dodávateľovi) tej ktorej služby, pričom zmena musí byť prenajímateľom 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. Prenajímateľovi 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 prenajímateľ bol nečinný. Vo faktúre so zmenenou výškou paušálnej náhrady podľa tohto bodu zmluvy zašle prenajímateľ 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 prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

V.

Spôsoby ukončenia nájomného vzťahu

- 5.1. 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 po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 5.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy a zaväzuje sa odovzdať protokolárne predmet nájomu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
- 5.4. 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.

VI.

Zmluvná pokuta

- 6.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa bodu 4.1. tejto zmluvy v dohodnutej lehote bude nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VII. Ostatné dojednania

- 7.1. Predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1.2 tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel ako je uvedený v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný.
- 7.3. 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.
- 7.4. Nájomca sa zaväzuje, že sa o predmet nájmu 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 nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.6. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 7.7. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, ochrany prírody a krajiny, odpadového hospodárstva a požiarnej ochrany. V týchto oblastiach za dodržiavanie týchto právnych predpisov preberá plnú zodpovednosť.
- 7.8. 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.
- 7.9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody a náklady na opravy spôsobené na predmete nájmu a na budove, v ktorej sa predmet nájmu nachádza v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby predmetu nájmu.
- 7.10. Nájomca nesmie 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.
- 7.11. Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave, v akom mu bol odovzdaný pri zohľadnení bežného opotrebenia vrátane zneškodnenia vzniknutých odpadov v súlade s platnými právnymi predpismi a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.12. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.
- 7.13. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádza predmet nájmu.
- 7.14. Po skončení nájmu si prenajímateľ a nájomca vyrovnajú do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.15. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce 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 prenájomcom oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
- 8.3. Zmluvné strany sa dohodli, že nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy sa ruší zmluva č.j. ZML 745/2020 zo dňa 08.12.2020 v znení jej neskorších dodatkov. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len prísomným dodatkom k zmluve s podpisom oboch zmluvných strán.
- 8.4. Pre tento zmluvný vzťah sa použijú primerané ustanovenia č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znp. a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. v znení noviel.
- 8.5. 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 na základe zákona č. 546/2010 Z.z..
- 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 na základe zákona č. 546/2010 Z.z..
- 8.7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sa po vzniku účinnosti zmluvy stane záznam o prevzatí predmetu nájmu (aj súpis DIM a inventáru ak je predmetom nájmu).
- 8.8. Zmluva bola vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých zmluvné strany obdržia:
4 rovnopisy prenájomca
2 rovnopisy nájomca.
- 8.9. Zmluva po vyhotovení bola vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
JUDr. Tibor Menyhart
generálny riaditeľ

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