

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.40/64
Zb.v znení noviel zákon č. 18/96 Z.z. v znení noviel

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení : Ing. Ctibor Határ, generálny riaditeľ

IČO : 36 038 351

IČ pre DPH : SK 2020087982

DIČ : 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 29.10.1999, oddiel
PŠ, vložka č. 155/S

Je platiteľ DPH

na strane jednej ako p r e n a j í m a t e ľ o m

a

Linguistica, občianske združenie

Daxnerova 695, 981 01 Hnúšťa

V zastúpení : PaedDr. Zuzana Vojteková, ustanovený zodp. zástupca

IČO : 37 959 531

DIČ : 2022000475

Bankové spojenie : 3814580247/0900

Zapísané v živnostenskom registri na Obv. úrade Rimavská Sobota

Č. živn. registra: 650-13271, č. živn. oprávnenia: OŽP-Z/2008/02984-2

Nie je platiteľ DPH

na strane druhej ako n á j o m c o m

za nasledovných podmienok :

I.

Predmet zmluvy

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.
2. Predmetom nájmu, upraveným nájomnou zmluvou sú nebytové priestory vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v nehnuteľnosti: sociálno prevádzková budova č.A na ulici Daxnerovej, súp. č.920 v Hnúšti, na parcele č.1513/15, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, vedenej na liste vlastníctva č.512 pre k.ú. Hnúšťa. Predmetom nájmu sú miestnosti situované na 1. nadzemnom podlaží predmetnej stavby a to 3 kancelárie č.14, 15 a č.16 o celkovej výmere podlahovej plochy 50,66 m² a prislúchajúci podiel vo veľkosti 5066/8526 na obslužných priestoroch – chodby a hygienických miestnostiach s ich celkovou výmerou podlahovej plochy 49,54

m2 tak, ako sú označené v situačnom nákrese, tvoriacom prílohu tejto zmluvy. Uvedené nebytové priestory s príslušenstvom predstavujú časť samostatného dispozičného celku bývalej lesnej správy, prístupné z hlavnej spojovacej chodby sociálno prevádzkovej budovy č.A, súp. č.920.

3. Prístup k predmetu nájmu z miestnej komunikácie je riešený cez pozemok parc. č.1513/16, vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý tento užíva ako komunikačné spevnené nádvorie v súvislosti s prevádzkovaním ostatných priestorov v sociálno-prevádzkovej budove a v budove garáží. Prenajímateľ udeľuje pre nájomcu súhlas k prechodu a prejazdu týmto pozemkom k predmetu nájmu.

II. Účel nájmu

Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu za účelom prevádzkovania učebne jazykovej školy v zmysle doloženého oprávnenia k výkonu tejto činnosti.

Pred uzavretím zmluvy vykonal nájomca obhliadku nebytových priestorov a prehlasuje, že predmet nájmu je plne spôsobilý na dohodnutý účel užívania.

Nájomca berie na vedomie možnosť existencie nájomných vzťahov uzavretých medzi prenajímateľom a tretími osobami, predmetom ktorých je prenájom ostatnej časti predmetnej nehnuteľnosti, ako aj ostatných objektov v nádvorí a prehlasuje, že výkonom činností, za účelom ktorých má predmet zmluvy v nájme nijako neobmedzí užívacie práva ostatných nájomcov ako aj užívacie práva prenajímateľa.

III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z.z.

IV. Výška a splatnosť nájmu

1.Výška nájmu za predmet nájmu označený pod bodom 2 v čl.I. zmluvy je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. na sumu: **1.100,- EURO/rok, slovom: Jedentisícsto euro / rok.** K tejto sume bude pripočítaná DPH v zmysle platných predpisov.

2. Úhrada za služby spojené s užívaním nebytových priestorov je určená dohodou zmluvných strán samostatnou platbou nasledovným spôsobom:

- náklady na spotrebu el. energie prefakturuje prenajímateľ nájomcovi podľa skutočne odobratého množstva el. energie v cenách, v ktorých tieto služby prenajímateľovi za jednotlivé obdobia vyfaktúruje ich dodávateľ. Za týmto účelom má prenajímateľ v prenajímaných priestoroch osadené samostatné meranie spotreby el. energie podružným meraním, na ktoré sú napojené všetky priestory bývalej lesnej správy, oddelené od spojovacej chodby a ostatných priestorov v budove vstupnými dverami. Nájomca bude spolu s nájomným uhrádzať preddavkove za túto službu čiastku 15,- € mesačne. Prenajímateľ vykoná min. 1x ročne zúčtovanie tejto služby. V prípade ak prenajímateľ uzavrie ďalší nájomný vzťah s treťou osobou, predmetom ktorého budú zostávajúce priestory bývalej lesnej správy, v ktorých je spotreba NN meraná uvedeným zariadením, nájomca v zmysle tejto zmluvy na vlastné náklady vykoná prípadné úpravy el.

rozvodov v prenajatých priestoroch, účelom ktorých bude vytvorenie samostatného meraného okruhu, oddeleného od ostatných nadväzujúcich priestorov v objekte.

- náklady spojené s dodávkou pitnej a odovodom splaškovej vody prefakturuje prenajímateľ nájomcovi na základe paušálne dohodnutého množstva odobratej vody v objeme 50 m³/rok v cenách, v ktorých tieto služby prenajímateľovi za jednotlivé obdobia vyfaktúruje dodávateľ. Nájomca bude spolu s nájomným uhrádzať preddavkove za túto službu čiastku 10,- € mesačne. Prenajímateľ vykoná min. 1x ročne zúčtovanie tejto služby.

- vykurovanie prenajímaných priestorov bude zabezpečovať prenajímateľ, nájomca bude uhrádzať priame náklady na vykurovanie nebytových priestorov (spotrebu zemného plynu) v podiele určenom pomerom zastavanej plochy časti stavby prislúchajúcej k prenajímaným vykurovaným priestorom k zastavanej ploche stavby prislúchajúcej všetkým vykurovaným priestorom v budove a to v cenách, v ktorých tieto služby prenajímateľovi za jednotlivé obdobia vyfaktúruje dodávateľ. Tento podiel činí $5066/173804 = 0,03$. Nájomca bude spolu s nájomným uhrádzať preddavkove za túto službu čiastku 50,- € mesačne. Prenajímateľ vykoná min. 1x ročne zúčtovanie tejto služby.

- všetky ostatné náklady, prípadne vznikajúce v súvislosti s prevádzkovaním činnosti nájomcom v prenajímaných priestoroch, bude v celom rozsahu znášať nájomca.

3. Nájomné je splatné mesačne v lehote splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr s tým, že pri uzatvorení nájomnej zmluvy, je prvé nájomné, pozostávajúce z alikvótnej čiastky za časť prebiehajúceho mesiaca, v ktorom boli nebytové priestory predstavujúce predmet zmluvy odovzdané nájomcovi do užívania a nájomného za nasledujúci mesiac, splatné v lehote splatnosti obdržanej prvej faktúry, v prospech účtu prenajímateľa vedenom vo **VÚB, a.s. Rimavská Sobota, číslo účtu:1405-392/0200**, príjemca OZ Rimavská Sobota. Výška obvyklých mesačných splátok nájomného predstavuje čiastku 110,- €, výška mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním nebytových priestorov predstavuje čiastku 75,- €, spolu teda **185 €**

Úhradu vyúčtovania preddavkov za odobraté služby podľa bodu 2 tohto článku vykoná nájomca v lehote splatnosti prenajímateľom vystavených faktúr, ktorá predstavuje obvykle 15 dní od ich doručenia, v prospech účtu prenajímateľa vedenom vo **VÚB, a.s. Rimavská Sobota, číslo účtu:1405-392/0200**, príjemca OZ Rimavská Sobota.

4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy, ceny vstupov a pod.) a jej neakceptácia zakladá právo okamžitého odstúpenia od zmluvy.

V.

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 3 mesiace a táto začína plynúť od prvého dňa mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
3. Pokiaľ je nájomca v omeškaní s platbou nájomného alebo platbou za poskytnuté služby po dobu dlhšiu ako 15 dní, kedy mala byť táto platba zrealizovaná, zakladá táto skutočnosť právo prenajímateľa na okamžité odstúpenie od zmluvy a tým na okamžité ukončenie nájomného vzťahu.
Prenajímateľ má právo na okamžité odstúpenie od zmluvy a tým na okamžité ukončenie nájomného vzťahu aj na základe akéhokoľvek porušenia ustanovení tejto zmluvy zo strany nájomcu, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa okamžitej výpovede. Nájomca je uzročený

s tým, že v prípade okamžitého zrušenia zmluvy mu môže byť vypnutá elektrická energia, ako aj odpojenie iných prípadne poskytovaných služieb a zamedzený vstup do prenajatých priestorov. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu sídla zapísanú v živnostenskom registri v dobe odoslania odstúpenia od nájomnej zmluvy.

Pozn.: V prípade nepebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.

4. V prípade ak bude nájomca v omeškaní s vyprázdnením predmetu nájmu podľa ods. 3 a 4 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške trojnásobku mesačného nájomného a to i za každý započatý mesiac omeškania. Nájomca je v takomto prípade povinný zaplatiť zmluvnú pokutu bez ohľadu na svoje zavinenie alebo či predmet nájmu v skutočnosti užíval.

VI. Zmluvná pokuta

V prípade omeškania s úhradou nájomného v lehote a výške dohodnutej podľa ods.1. je nájomca povinný zaplatiť pokutu z omeškania vo výške 0,025% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

VII. Ostatné dojednania

1. Majetok prenajatý touto zmluvou nie je možné prenajať tretej osobe.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
3. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do chodbových priestorov tvoriacich predmet nájmu kedykoľvek aj bez sprievodu nájomcu, do ostatných prenajatých priestorov len v sprievode nájomcu, alebo ním poverenej osoby. Nájomca nie je oprávnený toto právo prenajímateľovi odoprieť. O potrebe vstupu do týchto ostatných prenajatých priestorov musí prenajímateľ nájomcu vopred informovať.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu podľa tejto zmluvy po celú dobu trvania nájomného vzťahu.
5. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkolvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
6. Nájomca je povinný hradiť nájomné s príslušenstvom podľa ustanovení tejto zmluvy.
7. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
8. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný podľa zákona č.124/2006 Z.z. dodržiavať všeobecne záväzné a odborné predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, v oblasti ochrany ovzdušia, ochrany vôd, ochrany prírody a krajiny, v oblasti odpadového hospodárstva a podľa zákona č. 314/2001 v oblasti ochrany pred požiarimi.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky 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.
10. 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.

11. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu vypratať predmet nájmu a pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak i uviesť ho do pôvodného stavu s prihliadnutím na obvyklú mieru opotrebenia. Splnenie povinnosti vrátiť predmet nájmu podľa prvej vety sa považuje za uskutočnené, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme písomným protokolom predmet nájmu s uvedením prípadných závad, ku ktorým zaujme písomné stanovisko do protokolu nájomca. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia a prenajímateľ bude musieť predmet nájmu komisionálne otvoriť, za všetky vzniknuté škody nesie zodpovednosť nájomca.
12. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu opatriť predmet nájmu hygienickým náterom.
13. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na predmete nájmu na svoje náklady všetky udržiavacie práce ako aj opravy, smerujúce k zabezpečeniu udržania spôsobilosti prevádzkovania predmetu nájmu.
14. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
15. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatky spojené s vykonaním všetkých revízií v alikvótnej čiastke s prihliadnutím na prenajatú časť nebytových priestoroch v stavbe ako aj na hnuiteľných veciach podľa faktúr zaslaných prenajímateľom.

VIII. Záverečné dojednania

1. Zmluva bola napísaná v 7-ich exemplároch, z ktorých nájomca obdrží 2, a prenajímateľ 5 exemplárov, z toho OZ 3 exempláre, 2 exempláre GR.
2. Obsah zmluvy je možné meniť písomným dodatkom k zmluve .
3. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv na základe zákona číslo 546/2010 Z.z.
4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto nájomnej zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR.
5. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sa po vzniku účinnosti stane záznam o prevzatí predmetu nájmu (aj súpis DIM a inventáru ak je predmetom nájmu).

Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpisali v tiesni.

V Banskej Bystrici dňa 10.04.2013.

V Hnúšti, dňa 15.03.2013

Prenajímateľ :

Nájomca :

LESY SR, š.p. Banská Bystrica,
v zastúpení
Ing. Ctibor Határ,
generálny riaditeľ

PaedDr. Zuzana Vojteková
ustanovený zodp. zástupca

.....
podpis GR

.....
podpis nájomcu