

Nájomná zmluva

uzatvorená s odkazom na § 663 a násl. zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a predpisov a zákona č.18/1996 Z.z. v znení noviel

medzi

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpené: RNDr. Petrom Morongom, povereným generálnym riaditeľom,
generálnym riaditeľom

IČO : 36038351

DIČ : 2020087982

IČ DPH: SK 2020087982

číslo účtu vo formáte IBAN: SK29 0200 0000 001367193958

SWIFT kód: SUBASKBX

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

ďalej len ako „prenajímateľ“

a

PRIMUM s.r.o.

Záhradnícka 34, 821 08 Bratislava

IČO: 35 789 646

Zastúpený: Ing. Ivanom Hlaváčkom, konateľom spoločnosti

Registrácia: Obchodný register vedený Okresným súdom Bratislava I, oddiel:
Sro, vložka číslo : 21870/B

ďalej len ako „nájomca“

spolu ďalej len ako „zmluvné strany“ resp. „účastníci zmluvy“

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:

Časti pozemkových nehnuteľností, nachádzajúce sa v k.ú Banská Bystrica a to parcely č parc. **KNC 4095/7** o výmere 434 m², druh pozemku ostatné plochy, **KNC 4095/21** o výmere 162 m², druh pozemku ostatné plochy, **4095/24** o výmere 8 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, **4095/17** o výmere 7 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria evidované na LV č.721, ďalej parcely č. **KNC 4095/22** o výmere 117, druh pozemku ostatné plochy, **KNC 5401/19** o výmere 305 m², druh

Amel

K

pozemku ostatné plochy a **KNC 5504/3** o výmere 12 m², druh pozemku ostatné plochy vedené na LV č. 6234. Skutočný záber pozemkov predstavuje funkčnú plochu o výmere 1045 m² / rozsah a hranice/, ktorý je zakreslený v kópii z katastrálnej mapy vyhotovenej p. Erikou Buzgovou zo dňa 09.03.2015, č. zákazky 813.6a.6-601-1015-2015 a tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

II. Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu pozemkové nehnuteľnosti bližšie špecifikované v čl. I. tejto zmluvy ako obslužné pozemky za účelom prípravy a realizácie stavby „**Terminál shopping Banská Bystrica**“.

Uzatvorenie tohto vzťahu je naplnením § 139 z.č. 50/1976 Zb. v znp. čím je založený iný vzťah k pozemku v režime vyššie uvedeného zákona pre prípad stavebného konania. Nájomca môže realizovať príslušnú stavbu až po nadobudnutí právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy.

III. Doba nájmu.

1. Zmluva sa uzatvára na dobu –neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť jeden deň po jej zverejnení v centrálnom registri zmlúv na Úrade vlády SR podľa zákona č.546/2010 Z.z. v znení noviel.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Výška ročného nájmu je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z.: na sumu **2,00€ bez DPH za 1m²**, slovom: dve eurá bez DPH ročne. Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. DPH bude fakturovaná v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
2. Nájomné je splatné polročne vopred s tým, že prvý polrok je nájomné splatné vždy do 31.1 a za druhý polrok vždy do 31.5. príslušného roku s tým, že po účinnosti tejto Nájomnej zmluvy je prvé nájomné ako alikvótna časť za kalendárny rok, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť splatné do 14 – tich dní od doručenia faktúry prenajímateľom v prospech účtu: IBAN:SK77 0200 0000 0000 0680 6312, hlavný účet: 6806312 príjemca GR. Rovnako bude účtovaná aj alikvótna časť nájomného za iné roky trvania nájmu, pokiaľ nájom nebude trvať celý kalendárny rok.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájomného vyvolané objektívnymi skutočnosťami /inflácia, zákonné úpravy/ a jej neakceptácia zakladá právo okamžitého ukončenia právneho vzťahu.

V. Zmluvná pokuta

V prípade oneskorenej úhrady nájmu v zmluvne dohodnutej výške a termíne prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania.

Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VI. Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájom môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom - výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je 3 – mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.

2. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie musí byť uskutočnené písomnou formou a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane na adresu sídla zapísanú v obchodnom registri v dobe odoslania odstúpenia.. Poznámka: V prípade neprebratia poštovej listiny sa bude primerane postupovať podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.

VII. Ostatné dojednania

1. Nehnutelnosti špecifikované 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 zmluvy ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
3. Nájomca sa zaväzuje, že o zverený majetok SR 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.
4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám.
5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na prenajatých nehnuteľnostiach 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.
6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.

Muc

k

7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet zmluvy pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľností prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť nad rámec schválenej dokumentácie k prieskumné popr. ťažobné činnosti. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
10. Žiadna zo zmluvných strán neručí z a 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.
11. 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.
12. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
13. 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 zákon ukladá. 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 14 dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

VIII. Záverečné dojednania

1. Prenajímateľ má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude obojstranne dohodnutý.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na prenajaté nehnuteľnosti.
3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami zákona 40/1964 Zb. v znení noviel.
4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv na základe zákona č.546/2010 Z.z.
6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
 - 4 rovnopisy prenajímateľ,
 - 2 rovnopisy nájomca



