

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „zmluva“)

m e d z i

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpený: Ing. Tomáš Čuka, poverený 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 jednej ako **prenájomateľom**

a

MSK Real Estate s.r.o.

Kpt. Nálepku 443, 082 71 Lipany, Slovenská republika

V zastúpení: Timo Tapio Lehtioja, konateľ

Osoba oprávnená podpísať zmluvu: Ing. Michal Bujnovský, na základe plnej moci

IČO: 52 495 884

DIČ: 2121053308

IČ DPH: SK 2121053308

obchodný register Okresného súdu Prešov, odd. Sro, vl. č. 38625/P

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 je nehnuteľnosť vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa, ktorá je evidovaná na **liste vlastníctva č. 915 pre k.ú. Sabinov**, okres Sabinov:

parcela C-KN č.	druh pozemku	celková výmera m ²	predmet nájmu – časť m ²
2014/1	zastavaná plocha a nádvorie	35 256	600
Spolu predmet nájmu			600 m²

Výmera predmetu nájmu bola odvodená od celkovej dĺžky trasy vedenia plynovej prípojky v pozemku KN - C parc.č. 2014/1 so šírkou záberu 4 m (cca 150 x 4 = 600 m²) pre dobu výstavby.

Zákres predmetu nájmu je súčasťou projektovej dokumentácie „Výrobná hala Matec Sabinov“ na situačnom nákrese STL PLYNOVOD D 90, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

II.

Účel nájmu

- 1.) Prenajímateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu predmet nájmu tak, ako je špecifikovaný v článku I. zmluvy za účelom umiestnenia stavby „STL PLYNOVOD D 90“. Uvedená stavba je ako „SO 06 Prípojka plynu“ súčasťou stavby „Výrobná hala Matec Sabinov“, na ktorú Mesto Sabinov vydalo dňa 30.7.2020 Rozhodnutie č. 25342/2019-752/Va o umiestnení stavby. Nájomná zmluva sa uzatvára v nadväznosti na ust. § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (iné právo pozemku pre stavebníka).

III.

Doba nájmu

- 1.) Nájom sa uzatvára na **dobu určitú** a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu práva zodpovedajúceho vecnému bremenu do katastra nehnuteľností v prospech nájomcu ako oprávneného z vecného bremena za podmienok podľa čl. VI ods. 2) zmluvy.

IV.

Výška a splatnosť nájomného

- 1.) Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku I. zmluvy je stanovené dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách pre kalendárny rok 2020 vo výške: **1 200,- €/rok**, slovom: jedentisícdivesto EUR ročne. Uvedené je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. V ďalších kalendárnych rokoch bude výška nájomného vypočítaná spôsobom uvedeným v odseku 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 jednej splátke na základe vystavenej faktúry so splatnosťou **do 21 kalendárnych dní** od účinnosti zmluvy na **účet Odštepného závodu (OZ) Prešov IBAN: SK 17 0200 0000 0000 0330 9572, BIC: SUBASKBX**
- 3.) V období rokov nasledujúcich po roku 2020 bude ročné nájomné v danom kalendárnom roku hradené nájomcom v jednej splátke na základe faktúry OZ Prešov so splatnosťou: **do 28.02.kalendárneho roka na účet Odštepného závodu (OZ) Prešov, IBAN: SK 17 0200 0000 0000 0330 9572, BIC: SUBASKBX**. 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 *odseku 4.) 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.
 - 6.) Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa *odseku 4.) a 5.) tohto článku zmluvy* 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 *odseku 3.) tohto článku* vždy zašle prenajímateľ nájomcovi 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 prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy. Nájomca je oprávnený vrátiť prvú faktúru do 14 kalendárnych dní od jej doručenia v prípade, ak prenajímateľ 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.

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 prenajímateľom u nájomcu.
- 2.) Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

- 1.) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu z dôvodu omeškania nájomcu s úhradou nájomného, ak nájomca ani v lehote jedného mesiaca po doručení písomnej výzvy prenajímateľa dlžné nájomné neuhradí. Nájomca

je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu z dôvodu zániku účelu nájmu uvedeného v *článku II.* zmluvy.

- 2.) Nájomný vzťah končí dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, ktorým sa povoľuje vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Obsahom vecného bremena zriadeného s účinkami in rem bude povinnosť prenajímateľa (ako povinného z vecného bremena) strpieť umiestnenie stavby – „STL Plynovod D90“ na pozemku KN-C parc.č. 2014/1 a právo vstupu, prechodu a prejazdu cez tento pozemok za účelom výstavby, opráv, úprav a revízií uvedenej stavby a to v prospech každodobého vlastníka pozemkov KN-C parc. č. 2019/1, 2019/3, 2019/4, 2019/5, 2019/6, 2019/7, 2019/8, 2019/9, 2019/10, 2019/11, 2019/12, 2019/13, 2019/15, LV č. 1318, k.ú. Sabinov.
- 3.) Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 4.) 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“.
- 5.) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností 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 doporučené 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 *článku I.* zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v *článku 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.
- 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 maior.
- 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, alebo ním určený dodávateľ sú oprávnení robiť na prenajatom pozemku len úpravy v súlade s článkom II. tejto zmluvy (podľa schválenej projektovej dokumentácie „stavby“) a právoplatným stavebným povolením a zároveň sa zaväzuje včas oznámiť začiatok prác prenajímateľovi na adrese operatívneho správcu: OZ Prešov, LS Sabinov.
- 12.) Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu (vykonať terénne úpravy), 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.
- 13.) 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 požiarimi dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 14.) 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.
- 15.) Nájomca sa pred podpisom tejto zmluvy oboznámil s predmetom nájmu a vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý k dohodnutému účelu využívania a žiadne vady, ktoré by bránili jeho riadnemu využívaniu, nezistil.
- 16.) Zmluvné strany sa dohodli, že za deň prenechania nájmu sa považuje deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a týmto dňom je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať.

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 ustanovenia Občianskeho zákonníka.
- 4.) 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 článku IV. tejto zmluvy.
- 5.) Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch s rozdelením nasledovne: 4 rovnopisy sú určené pre prenajímateľa, 2 rovnopisy sú určené pre nájomcu.
- 6.) 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.

- 7.) 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.
- 8.) Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici: 17. DEC. 2020

V.....dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zast. Ing. Tomáš Čuka
poverený generálny riaditeľ

MSK Real Estate s.r.o.
v zast. Ing. Michal Bujnovský
na základe plnej moci

LESY Slovenskej republiky
štátny podnik
Námestie SNP č. 8
075 06 Banská Bystrica