

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 a 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

Zastúpený: Ing. Matej Vigoda, poverený generálny riaditeľ

IČO: 36038351

DIČ: 2020087982

IČ DPH: SK 2020087982

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

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

a

MARCUS TRADE, s.r.o.

Sídlo : Oravský Podzámok 132, 027 41 Oravský Podzámok

Zastúpený: Ing. Marek Pjenčák , konateľ

IČO: 44 624 310

DIČ: 2022756802

IČ DPH: SK 2022756802

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, dňa 05.02.2009 oddiel
Sro, vložka č.50819/L

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 Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Oravský Podzámok, zapísané na LV č. 16, vedenom na Okresnom úrade Dolný Kubín, katastrálnom odbore:
 - 1.2.1. Nebytové priestory nachádzajúce sa v stavbe Lesná správa súpisné č.132, inv.č. 2033649, postavená na pozemku parc. č. KN-C 283/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 216 m², kde predmetom nájmu sú štyri miestnosti na prvom nadzemnom podlaží o výmere podlahovej plochy 77,72 m², v členení:
 - Kancelárske priestory – 55,22 m²
 - Servisné priestory – 20 m²

- 1.2.2. Garáže – bez súpis.č., inv.č. 2033648, nachádzajúce sa na pozemku parc. č. KN-C 283/8, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 580 m², kde predmetom nájmu sú garáže č.9 a č.10 o výmere podlahovej plochy 77,40 m².
- 1.2.3. pozemok pod stavbou - pozemok parcela č. KN – C 283/8 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria , kde predmetom nájmu je časť vyššie uvedenej nehnuteľnosti o výmere 77,40 m².

Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu, zobrazený na nákrese, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Prístup k predmetu nájmu je možný cez pozemky KN-C parc.č. 283/1 a KN-C parc.č. 283/6 vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý týmto nájomcovi udeľuje súhlas na prechod a prejazd cez tento pozemok.

II. Účel nájmu

- 2.1. Nájomca nebytové priestory uvedené v bode 1.2. bude využívať ako kancelárie **Nadobudnutím účinnosti tejto nájomnej zmluvy strácajú platnosť: nájomná zmluva č.j. 4454/2009/160 a nájomná zmluva ZML 1792/2014.**

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. v členení :

A. nebytové priestory

- | | |
|-----------------|--------------------------------|
| - kancelárske : | 738,00 .- €/rok bez DPH |
| - servisné : | 56,00 .- €/rok bez DPH |
| - garáže : | 410,00 .- €/rok bez DPH |

B. Pozemok

- | | |
|-----------------------|-------------------------------|
| - pozemok pod garážou | 44,00 .- €/rok bez DPH |
|-----------------------|-------------------------------|

C. Zálohy za služby sa dojednávajú nasledovne:

- za spotrebovanú elekt. energiu **400.- €/rok bez DPH** (vyúčtovanie v polročných splátkových obdobiach podľa skutočnej spotreby podružného merania).
- za vykurovanie prenajatých priestorov **500.- €/rok bez DPH** (vyúčtovanie v polročných splátkových obdobiach podľa spotreby vypočítanej podľa vykurovanej plochy)
- vodné a stočné paušál (3osoby) **66.- €/rok bez DPH**

- 4.2. Celková výška ročného nájomného za nebytové priestory a pozemky je **1 248 €/rok bez DPH** slovom tisícdvestoštyridsaťosem eur ročne bez DPH, a zálohovej platby za služby za rok **966 €/rok bez DPH**.

- 4.3. Nájomné a zálohové platby sú splatné v polročných splátkach vždy k 31.1. a k 30.6. každého roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, s tým, že prvé nájomné je ako alikvótna čiastka z kalendárneho roka, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť splatné do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom
- 4.4. 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.
- 4.5. 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.
- 4.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4.4. a bodu 4.5. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4.4. a bodu 4.5. tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.4 a bodu 4.5. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.7. Vo faktúre podľa bodu 4.3. 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. zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

V.

Zmluvná pokuta

- 5.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v lehote a výške dohodnutej podľa bodu 4.1. a 4.3. je 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.

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 trojmesačná a 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 a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu

prenajímateľovi najneskôr do 10 - tich 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 doručenú 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.

VII. Ostatné dojednania

- 7.1. Prenajatý predmet nájmu nájomca môže využívať len na účel, pre ktoré bol tento prenajatý.
- 7.2. Predmet zmluvy, ako je špecifikovaný v bode 1.2. zmluvy nesmie nájomca v žiadnom prípade ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 7.3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci ,životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.4. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vzniknú v kauzálnej súvislosti s prevádzanou činnosťou, rovnako aj za škody vzniknuté v dôsledku zneužitia osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup s výnimkou škôd s vzniknutých pôsobením vis major.
- 7.5. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov.
- 7.6. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.
- 7.7. Prenajímateľ alebo ním oprávnená osoba má právo vstupu do prenajatých priestorov aj bez sprievodu nájomcu alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.
- 7.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať prenajímateľa písomne o vzniku akejkoľvek škody ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 7.9. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
- 7.10. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.11. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a životného prostredia. Za týmto účelom sa zaväzuje prijať tak v oblasti ochrany bezpečnosti a zdravia pri práci ako aj v oblasti životného prostredia a požiarnej ochrany príslušné opatrenia v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 7.12. Nájomca sa zaväzuje uhradiť 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.

- 7.13. Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác žiadneho úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.14. Ak sa nedohodnú strany tejto zmluvy inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v takom stave v akom mu boli odovzdané pri zohľadnení bežného opotrebovania a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal so súhlasom prenajímateľa.
- 7.15. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky bežné opravy a udržiavacie práce na prenajatej nehnuteľnosti.
- 7.16. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 30 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.15. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade ak do konca výpovednej lehoty predmet nájmu neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi prenajímateľ komisionálne prenajatý priestor po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi vyprace a majetok nájomcu uloží do náhradných priestorov.
- 7.16. Upratovanie a odvoz nebezpečných odpadov zabezpečí nájomca .

VIII. Záverečné dojednania

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu do predmetu nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude nájomcovi oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi objekt v užívateľnom stave. O prevzatí objektu do nájmu bude prenajímateľom spracovaný protokol s popisom stavu objektu. Protokol podpíšu obidve zmluvné strany. Odovzdanie objektu a podpísanie protokolu je podmienkou nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 8.3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.
- 8.4. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 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 v znení z. č. 546/2010 Z.z.
- 8.6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia :
- 4 rovnopisy prenajímateľ
 - 2 rovnopisy nájomca
- 8.7. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.
- 8.8. 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 z.č. 546/2010 Z.z.

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.

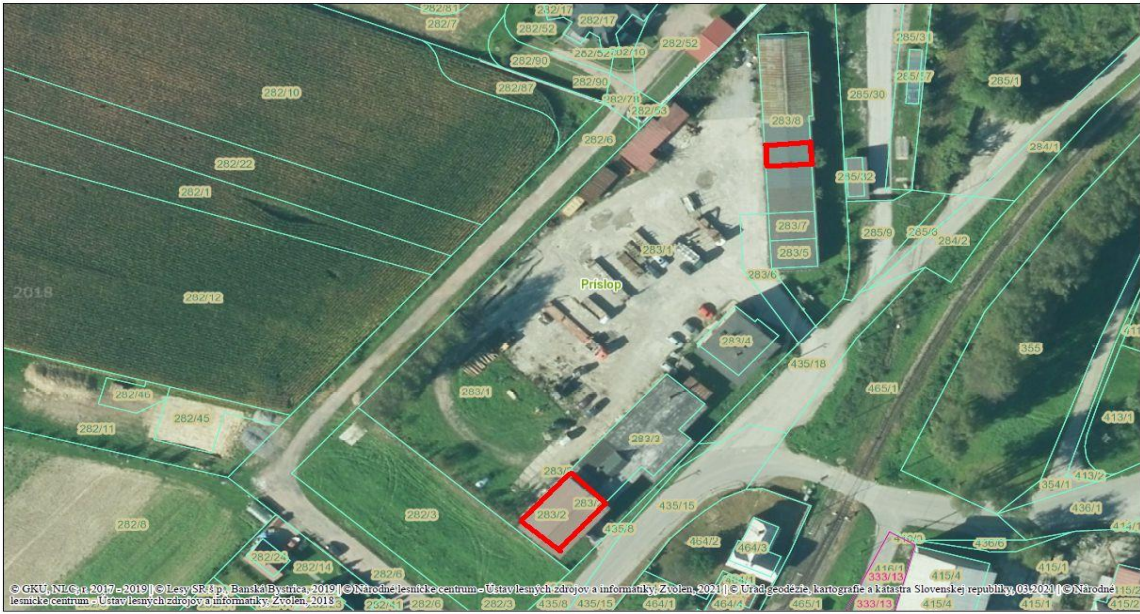
V Banskej Bystrici dňa : 05.APR.2022

Prenajímateľ :

Nájomca :

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zastúpení
Ing. Matej Vigoda
poverený generálny riaditeľ

MARCUS TRADE s.r.o.
v zastúpení
Ing. Marek Pjenčák
konateľ spoločnosti



1:1 000

