

ZMLUVA O NÁJME NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

uzatvorená v súlade so Zákonom č. 116/1990 Zb. v znení neskorších právnych predpisov,
Zákonom č. 40/1964 Zb. v znení neskorších právnych predpisov a Zákonom č. 18/1996 Zb. v
znení neskorších právnych predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Sídlo: Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpený: Ing. Alojzom Riškom, generálnym riaditeľom

IČO: 36 038 351

IČ DPH: SK 2020087982

DIČ: 2020087982

Zapísaný: Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Pš, Vložka č.: 155/S

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Banská Bystrica

a

Nájomca:

ROTAX-ARCH spol. s r. o.

Sídlo: Fidlikova 3, 066 01 Humenné

Zastúpený: Blažena Nízka, konateľ

IČO: 36 472 182

IČ pre DPH: SK 2020025139

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č.: 12735/P

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a. s., pobočka Humenné

Č. ú.: 1290380957/0200

Je platiteľ DPH

Zmluvné strany po vzájomnej dohode uzatvárajú zmluvu o nájme nebytových priestorov a pozemkovej nehnuteľnosti:

I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný nájom nebytového priestoru vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky s právom správy (hospodárenia) určeným pre prenájomcu, ktorý ho odovzdáva do nájmu nájomcovi a nájomca ho preberá do nájmu od prenájomcu.
2. Predmetom nájmu, upraveným touto nájomnou zmluvou sú **nebytové priestory**:
 - 2.1. „**HAJENKA DEDACOV**“ so súp. č. 23, postavená na parcele KN-C číslo 205, inv. č. 2021702 (25007170),
 - 2.2. „**HOSPOD.BUDOVA HAJ.DEDACOV**“ bez súp. č., postavená na parcele KN-C číslo 205, inv. č. 2018960 (25007173),
 - 2.3. **pozemková nehnuteľnosť** – parcela **KN-C číslo 205** o výmere 951m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, k.ú. Dedačov, vedené na liste vlastníctva číslo 12.
3. Nájomca prehlasuje a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že:
 - 3.1. s technickým stavom predmetu nájmu je riadne oboznámený,
 - 3.2. stav predmetu nájmu považuje za užívateľsky schopný a vhodný na naplnenie účelu nájmu, ktorý žiada od prenájomcu.

II. Účel nájmu

1. Nebytové priestory tvoriace predmet podľa tejto zmluvy budú nájomcom využívané v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä však na poskytovanie služieb súvisiacich s výkonom práva poľovníctva.
2. Zmena účelu predmetu tohto nájmu je možná po vzájomnej dohode zmluvných strán písomným dodatkom k tejto zmluve podpísaným každou zo zmluvných strán.

III. Doba nájmu

1. Zmluvné strany vstupujú do nájomného vzťahu dňom 01.07.2010, pričom tento sa uzatvára na dobu určitú a to do 19.06.2018.

IV. Výška a splatnosť nájmu

1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na Zákon č. 18/1996 Z. z. v platnom znení:

1.1. „HAJENKA DEDACOV“
(*vid'. Čl. I ods. 2.1. tejto zmluvy*).....846,44 €/rok (25.500,- Sk) + DPH

1.2. „HOSPOD.BUDOVA HAJ.DEDACOV“
(*vid'. Čl. I ods. 2.2. tejto zmluvy*).....129,46 €/rok(3900,-Sk) + DPH

1.3. pozemková nehnuteľnosť–parcela KN-C číslo 205
(*vid'. Čl. I ods. 2.3. tejto zmluvy*).....115,12 €/rok(3.468,- Sk) + DPH

1.4. Σ.....1091,02€/rok(32.868,- Sk) + DPH

Slovom:Jedentisícdeväťdesiatjeden eur, 02 centov ročne + DPH .

2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu:
2.1. podľa Čl. I ods. 2 tejto zmluvy vo výške..... **1091,02 €/rok + DPH.**

V tejto cene za užívanie predmetu nájmu nie sú obsiahnuté úhrady za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy, ktoré budú uhrádzané osobitne v zmysle ustanovení Čl. V tejto zmluvy.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za obdobie bez zmluvného vzťahu tj. od 1.10.2008 do 30.06.2010 uhradia jednorázovou platbou najneskôr v deň podpisu tejto nájomnej zmluvy.

Nájomné za obdobie po 1.07.2010 je splatné štvrťročne vo výške **272,75 € + DPH** , a to najneskôr do 20-teho dňa prvého kalendárneho mesiaca príslušného štvrťroka i bez doručenia faktúry alebo vyúčtovania prenajímateľa. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa. Úhrady je potrebné realizovať v prospech účtu č. **509632/0200** alebo v prospech účtu 1367598453/0200, ak úhrada bude realizovaná poštovou peňažnou poukážkou.

4. Nájomca súhlasí, že výška dohodnutého nájomného v bode 1, 2 a 3 Čl. IV tejto zmluvy môže byť zo strany prenajímateľa automaticky zvýšená počas trvania tejto zmluvy o Štatistickým úradom Slovenskej republiky zverejnenú výšku inflácie za predchádzajúci

kalendárny rok pre ďalší kalendárny rok formou jeho jednostranného písomného oznámenia nájomcovi.

V.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Spotreba elektrickej energie, plynu, dodávky tepla, vodné a stočné, a pod. nie je zahrnuté v nájomnom a bude uhrádzaná osobitne na základe faktúr vystavených dodávateľom týchto médií priamo nájomcovi. Nájomca vykoná úhradu týchto faktúr priamo dodávateľom médií. Za účelom zabezpečenia vyššie uvedeného spôsobu úhrad za spotrebu médií sa zmluvné strany zaväzujú vykonať u príslušných dodávateľov prehlásenie odberateľa tak, aby ním bol priamo nájomca.
2. Do doby naplnenia dojednania v Čl. V ods. 1 bude spotreba médií refakturovaná prenajímateľom nájomcovi a nájomca vykoná úhradu refakturovanej sumy, ktorú prenajímateľ uhradil dodávateľovi médií, bezodkladne po predložení faktúry zo strany prenajímateľa najneskôr však do dátumu splatnosti uvedenom na príslušnej faktúre.
3. Nájomca si sám na vlastné náklady zabezpečuje nasledovné služby: stráženie predmetu nájmu, upratovanie predmetu nájmu, čistenie komínov, žumpy, údržbu chodníkov a prístupových komunikácií patriacich k nehnuteľnosti.

VI.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy môže byť ukončený:
 - 1.1. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - 1.2. výpoveďou prenajímateľa podľa § 9 ods. 2 zák. č. 116/1990 Z. z. v znp.,
 - 1.3. výpoveďou nájomcu podľa § 9 ods. 3 zák. č. 116/1990 Z. z. v znp.,
 - 1.4. uplynutím doby na ktorú sa nájemný vzťah dojednal,
2. Zmluvné strany, v súlade s § 12 zák. 116/1990 Z. z. v znp., dohodli si nasledovné výpovedné lehoty:
 - 2.1. jednomesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako jeden mesiac v omeškani s platením úhrady za nájom alebo úhrady za služby s nájmom spojené;
 - 2.2. trojmesačnú, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov ako z dôvodu uvedeného v bode 2.1. tohoto článku.
3. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory najneskôr v posledný pracovný deň výpovednej lehoty, resp. nájmu. O odovzdaní nebytových priestorov sa spíše zápisnica, ktorej jedno vyhotovenie dostane nájomca ako potvrdenie o prevzatí nebytových priestorov prenajímateľom. Dňom podpísania a prevzatia zápisnice nájomca prestáva zodpovedať za nebytové priestory a prípadnú vzniknutú škodu na nebytových priestoroch. V prípade nesplnenia tejto povinnosti uhradí nájomca prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z celkového ročného nájmu za každý aj započatý deň omeškania až do písomného odovzdania nebytových priestorov.
4. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade, že nájomca vykoná na predmete nájmu stavebné úpravy so súhlasom prenajímateľa (Čl. VIII ods. 14) nie je tieto povinný pri skončení nájmu odstraňovať, pokiaľ si prenajímateľ pri udelení súhlasu na vykonanie úprav nevyhradil ich odstránenie. Rovnako tak nájomca nie je povinný pri skončení nájmu odstraňovať dôsledky činností, na ktorých vykonanie dal prenajímateľ súhlas pri uzavretí tejto zmluvy.
5. V prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby, po ktorú sú platby nájomného uhradené spôsobom uvedeným v Čl. IV tejto zmluvy, je prenajímateľ povinný do 20 dní od skončenia nájomného vzťahu vrátiť nájomcovi nájomcom nespotrebovanú časť takto vopred uhradeného nájomného s výnimkou skončenia nájomnej zmluvy podľa Čl. VI ods. 4 tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ má voči nájomcovi z titulu tejto

zmluvy neuhradenú peňažnú pohľadávku, môže na jej uspokojenie vykonať jednostranné započítanie voči nájomcu na vrátenie nespotrebovaného nájomného. V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú akékoľvek nedoplatky nájomcu podľa tejto zmluvy a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z § 672 Obč. zák.

VII.

Zmluvná pokuta

1. V prípade omeškania s platením ktorejkoľvek z úhrad podľa Čl. IV a Čl. V tejto zmluvy v lehote dohodnutej podľa Čl. IV a Čl. V, bude nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj započatý deň omeškania.
2. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstáni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % z celkového ročného nájmu za každý aj započatý deň až do odstránenia porušenia dohodnutých ustanovení tejto zmluvy. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

VIII.

Ostatné ustanovenia

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu podľa tejto zmluvy po celú dobu trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
2. Nájomca je povinný realizovať platby, ku ktorým sa zaviazal touto zmluvou riadne a včas.
3. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprímeraným užívaním priestorov nájomcom, alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o potrebe opráv, ktoré má tento vykonať a umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Ďalej je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
5. Pri nesplnení povinností uvedených v ods. 3 a 4 tohoto článku nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
6. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené porušením všeobecne záväzných a odborných predpisov, nedbalosťou, alebo akoukoľvek vlastnou činnosťou.
7. Nájomca nie je oprávnený majetok prenajatý touto zmluvou alebo jeho časť dať do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie umožniť jeho užívanie alebo prevádzkovanie inej osobe na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.
8. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
9. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný 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, v oblasti ochrany pred požiarimi. Pred začatím užívania je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie. Za dodržiavanie týchto právnych predpisov preberá plnú zodpovednosť a všetky povinnosti vyplývajúce z týchto právnych predpisov zabezpečí na vlastné náklady.

10. Nájomca je povinný po vzniku havárie v objekte bez zbytočného odkladu vyrozumieť prenajímateľa a umožniť mu prístup za účelom zabránenia alebo odstránenia nepriaznivých následkov havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje uhradiť v plnej výške každú pokutu, ktorú udelil orgán štátnej správy prenajímateľovi za zanedbanie povinností, ktoré mal zabezpečiť nájomca.
12. Nájomca môže zmeniť dohodnutý účel užívania predmetu nájmu, len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (vid'. Čl. II ods. 2 tejto zmluvy).
13. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky náklady na opravy a škody na predmete nájmu vzniknuté v dôsledku jeho nedbalosti, alebo neodbornej manipulácie, prípadne zanedbaním údržby prenajatého priestoru.
14. Nájomca nie je oprávnený vykonať akékoľvek stavebné a iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru. Akékoľvek stavebné úpravy predmetu nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa .
15. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady deratizáciu a dezinfekciu v prenajatých nebytových priestoroch v zmysle platných hygienických predpisov.
16. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať poplatky spojené s vykonaním revízií v prenajatých nebytových priestoroch podľa faktúr zaslaných prenajímateľom. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať aj iné poplatky, resp. úhrady spojené s predmetom nájmu podľa tejto zmluvy.
17. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu riadne a zabezpečiť, aby prevádzkovaním činnosti, za účelom ktorej si nebytový priestor prenajal, nebol rušený pokoj poriadok.
18. Nájomca je povinný umožniť povereným kontrolným a revíznym zamestnancom prenajímateľa vstup do prenajatých nebytových priestorov za účelom overenia ich technického stavu a spôsobu ich užívania.
19. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosti týkajúce sa nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy doručené poštou sa pokladajú za doručené priamo do jeho vlastných rúk, i keď táto zásielka bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá .
20. Nájomca je povinný doporučeným listom podpísaným osobou alebo osobami oprávnenými konať v jeho mene oznámiť prenajímateľovi v lehote do 5 dní od vzniku zmeny údajov týkajúcich sa jeho oprávnenia na podnikanie uvedeným v záhlaví tejto zmluvy (zmena, zrušenie predmetu podnikania, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.).
21. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení vstúpiť do priestorov tvoriacich predmet nájmu aj bez sprievodu nájomcu, alebo ním poverenej osoby. O takomto vstupe musí však prenajímateľ nájomcu bezodkladne informovať.
22. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, stratu alebo odcudzenie vecí ponechaných nájomcom v predmete nájmu.
23. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, je nájomca povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu v stave v akom mu bol odovzdaný s prihliadnutím na bežné opotrebenie; a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal bez súhlasu prenajímateľa.
24. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na prípadných právnych nástupcov prenajímateľa, resp. nájomcu.
2. Obidve zmluvné strany sa zaväzujú ohlásiť všetky zmeny a doplnky údajov, dôležitých pre bezproblémové plnenie zmluvy, druhej zmluvnej strane.
3. V zmysle § 7 ods. 10 zákona č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj výslovný súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných

- údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou a záväzkov vyplývajúcich z nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
4. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých nájomca dostane jeden rovnopis a prenajímateľ štyri rovnopisy, z ktorých Odštepny závod Vranov nad Topľou dva rovnopisy a Generálne riaditeľstvo LESY Slovenskej republiky, štátny podnik dva rovnopisy.
 5. Zmluvné strany sa dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k mluve sa musia vykonať vo forme písomného dodatku.
 6. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
 7. Ak sa jednotlivé ustanovenia tejto zmluvy stanú z právnych alebo vecných dôvodov neplatnými alebo nevykonateľnými, platnosť ostatných zmluvných ustanovení tým zostáva nedotknutá.
 8. Prenajímateľ a nájomca budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré si prenajímateľ a nájomca vymenili, predovšetkým ich nebudú poskytovať tretím osobám, nebudú ich zverejňovať a ani tretím osobám sprístupňovať.
 9. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvy zmluvnými stranami.
 10. Prílohou tejto zmluvy sa po vzniku účinnosti stane protokol o prevzatí predmetu nájmu.
 11. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa 21.06.2010

Prenajímateľ:

LESY SR, š. p. Banská Bystrica
zastúpené
Ing. Alojzom Riškom
generálnym riaditeľom

.....
Podpis GR

Nájomca:

ROTAX-ARCH spol. s r. o.
zastúpený
Blažena Nízka
konateľ

.....
ROTAX - ARCH spol. s r. o.
Fidlikova 25130
IČO:364725130
Zapísaná v Prešov
Odbor Prešov
podpis nájomcu