

## N á j o m n á z m l u v a

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

m e d z i

### **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení: Ing. Marian Staník, generálny riaditeľ

IČO: 36 038 351

DIČ: 2020087982

IČ pre 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

### **Harona s.r.o.**

Jasenov 246, 066 01 Humenné

V zastúpení: Ing. Róbert Haburaj - konateľ

IČO: 36707911

DIČ: SK 2022289434

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 (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 je časť stavby vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Sedliská, zapísané na LV č. 532:

Stavba:

- **klimatizačná hala** súp. č. 408, inventárne číslo 2016591, postavená na pozemku KN-C parc. č. 851 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, kde predmetom nájmu je časť o výmere podlahovej plochy 150 m<sup>2</sup>

1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedenú nehnuteľnosť.

## **II. Účel nájmu**

2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu bližšie špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy za účelom využívania na skladovacie účely.

### III. Doba nájmu

3.1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to do 31.12.2023.

3.2. Táto 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.

3.3. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu, vrátane jej 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.

### 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) Stavba .....700,00 €/rok bez DPH

b) Úhrady za služby spojené s užívaním stavby je určená dohodou zmluvných strán nasledovne:

- zabezpečenie pevného paliva na prípadné vykurovanie a ohrev vody, znáša nájomca na vlastné náklady,

- zabezpečenie prípadného zdroja el. prúdu alebo svetla rovnako znáša nájomca na vlastné náklady,

- prípadný odvoz smetí si hradí nájomca sám na základe samostatne uzatvorenej zmluvy medzi nájomcom a dodávateľom týchto služieb

Celková výška nájomného je **700,- € /rok bez DPH**, slovom: *sedemsto eur ročne bez DPH*.

4.2. Nájomné je splatné ročne vopred vždy do 28.2. kalendárneho roka s tým, že prvé nájomné je alikvótna čiastka z kalendárneho roka v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť splatné do 21 dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom v prospech účtu: IBAN: SK89 0200 0000 0000 0050 9632 príjemca Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik, Odštepny závod Vranov nad Topľou.

4.3. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto Nájomnej zmluvy voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom písomnom súhlase.

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 1 tohto čl., 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. tohto čl. zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5- ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4.4 a bodu 4.5. tohto čl.. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.4 a bodu 4.5. tohto čl. bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.

4.7. Vo faktúre podľa bodu 4.2. tohto čl. zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 1. tohto čl., 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 zmluve dohodnutej výške a termíne 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 podľa tejto zmluvy skončí uplynutím doby, na ktorú sa nájomný vzťah dojednal v zmysle bodu 3.1. tejto zmluvy.

6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.

6.3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, ak:

- nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
- nájomca je v omeškaní s platbami nájomného po dobu viac ako 15 kalendárnych (pätnásť) dní,

pričom prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu z uvedených dôvodov len po márnom uplynutí primeranej (minimálne 15-dňovej) lehoty danej písomne nájomcovi na odstránenie uvedených nezrovnalostí,

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

6.4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu pred uplynutím dohodnutého času, ak:

- Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
- Predmet nájmu nebude z úradnej moci možné využívať na dohodnutý účel, pričom nájomca môže vypovedať túto zmluvu len z uvedených dôvodov a len po márnom uplynutí primeranej lehoty (minimálne 15-dňovej) danej písomne prenajímateľovi na odstránenie vyššie uvedených nezrovnalostí. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) a začína plynúť k prvému dňu nasledujúcemu po dni doručenia písomnej výpovede.

6.5. Pri podstatnom porušení zmluvných povinností je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť prenajímateľ/alebo aj nájomca po uplynutí dodatočnej primeranej lehoty (minimálne 15-

dňovej), v rámci ktorej nebola zmluvná povinnosť splnená, resp. porušenie ustanovení zmluvy odstránené. Zmluvné strany sa dohodli že v písomnej výzve na odstránenie porušenia povinnosti je vyzývajúca strana povinná upozorniť vyzvanú stranu na možnosť odstúpenia od zmluvy.

- 6.6. Podstatným porušením zmluvných povinností zo strany nájomcu sa rozumie najmä porušenie povinností uvedených v bode 4.2, 4.3 a bodu 7.1,2,8 a 9 tejto zmluvy.
- 6.7. Nájomca sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
- 6.8. 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 doručенú 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. Predmet nájmu špecifikovaný v bode 1.2. tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v bode 2.1. tejto zmluvy.
- 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.
- 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 prenajatom majetku, 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 vzniknutých pôsobením vis major.
- 7.5. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len na základe písomnej žiadosti a po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov. Obsahom tejto žiadosti musí byť presná špecifikácia stavebných alebo iných úprav a jej vyčíslenie formou cenovej ponuky, kalkulačného listu alebo rozpočtu.
- 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 vopred 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.

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 povinný po skončení nájomného vzťahu, odovzdať predmet nájmu v takom stave v akom mu bol odovzdaný pri zohľadnení bežného opotrebovania a odstrániť všetky zmeny a úpravy, ktoré vykonal bez súhlasom prenajímateľa.

7.14. 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 kalendárnych 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 kalendárnych dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

7.15. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky 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.

7.17. Nájomca berie na vedomie, že stavba je postavená na pozemkoch vo vlastníctve tretích osôb, pričom prenajímateľ nemá uzatvorený právny vzťah s vlastníkmi pozemku. V prípade ich požiadavky na plnenie odplaty za užívanie týchto pozemkov, bude tieto náklady znášať nájomca a zaväzuje sa ich uhrádzať do 14 kalendárnych dní od ich uplatnenia prenajímateľom.

## VIII.

### Záverečné dojednania

8.1. Prenajímateľ má právo vstupu na prenajatý predmet nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude prenajímateľom oznámený vopred.

8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve do predmet nájmu.

8.3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami zákona 40/1964 Zb. v znení noviel.

Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.

8.5. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:

- 4 rovnopisy prenajímateľ
- 2 rovnopisy nájomca

8.6. 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.

8.7. Zmluva po vyhotovení bola vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

08.10.2019

V Banskej Bystrici dňa: .....

Vo Vranove nad Topľou dňa: .....

Prenajímateľ:

Slovenskej  
štátny podnik  
Námestie SNP č. 8  
**LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**  
V zastúpení  
Ing. Marian Staník  
generálny riaditeľ

Nájomca:

**Harona s.r.o.**  
V zastúpení  
Ing. Róbert Haburaj  
konateľ