

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. Ján Marhefka, 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

MONTEKOS, spol s.r.o.

Mierová 13, 06601 Humenné

V zastúpení : Vojtech Pavelka- konateľ

IČO: 31695 612

IČ DPH : SK 2020511163

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 sú nebytové priestory vo vlastníctve SR a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v **k.ú. Humenné**, vedených na **LV č. 278** :

nebytové priestory o celkovej výmere podlahovej ploche 17 m², ktoré sa nachádzajú na prvom poschodí „Prevádzkovej budove“ so súp. č. 213, na Kudlovskej ulici č.1 v Humennom, situovanej na parcele KN C 1897/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría.

Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu.

II. Účel nájmu

2.1. Predmet nájomnej zmluvy bližšie špecifikovaný v čl. I., tejto nájomnej zmluvy bude nájomcom využívaný ako kancelárske priestory.

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

1.1 nebyt. priestor – kancelária	1320,- € / rok
1.2 služby spojené s užívaním nebytového priestoru	
➤ Voda , stočné.....	15 ,- €/ rok
➤ Dodávka tepla.....	970,- €/ rok
➤ Elektrická energia	88,- €/rok
 Spolu za služby.....	 1073,00,- €/rok

Nájom celkom za predmet nájmu: 2393,- €/rok, bez DPH.

Slovom : Dvetisícristodevät'desiattri Eur .

K cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.

Nájomné je splatné mesačne v splátkach vo výške **199,42 - €** vždy do 15. dňa kalendárneho mesiaca s tým, že prvé nájomné je alikvotná čiastka z kalendárneho mesiaca, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť splatná do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom v prospech účtu: IBAN: SK89 0200 0000 0000 0050 9632 príjemca Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik, OZ Vihorlat.

4.2. 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.

4.3. 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.

- 4.4. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4.3. a bodu 4.4. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5 - ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4.3. a bodu 4.4. tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.3. a bodu 4.4. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.5. Vo faktúre podľa bodu 4.1. 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. tejto 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 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 môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 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 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 doručení aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené 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 č. 1.2. tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v bode č. 2.1. zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, že sa o predmet nájmu 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.

- 7.4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.
- 7.6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.7. 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 nájomnej zmluve.
- 7.8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľností prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.10. 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.
- 7.11. 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.
- 7.12. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.13. 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.

VIII. Záverečné dojednania

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu na predmet zmluvy za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude nájomcovi oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
- 8.3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami zákona 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.

- 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 zákona č. 40/1964 Zb. v znení zákona č. 546/2010 Z.z..
- 8.6. Zmluva bola vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
4 rovnopisy prenajímateľ
2 rovnopisy nájomca.
- 8.7. Zmluvné strany 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 zákona č. 40/1964 Zb. v znení zákona č. 546/2010 Z.z..
- 8.8. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpisali v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa:

V Humennom, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

V zastúpení:
Ing. Ján Marhefka
generálny riaditeľ

.....
MONTEKOS spol s.r.o.

V zastúpení:
Vojtech Pavelka
konateľ

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

Organizačná zložka: OZ Vihorlat

Druh majetku: AB Humenné - kancelária 1 poschodie

Výpočet všeobecnej hodnoty ročného nájmu nebytového priestoru (VŠH_{RNNP})

a) Výpočet jednotkovej všeobecnej hodnoty – VŠH_{NP}:

Názov obce Klasifikácia obce § 20, pís. a) až g)	Technická hodnota nehnuteľnosti T _{NP} (€/m ²)	Koeficient polohovej diferenciácie K _{PD} (-)	Všeobecná hodnota 1m ² nebyt. priestoru VŠH _{NPMJ} (€/m ²)
Humenné	215,00 €	2,93	628,88 €

< pilar, odbor 310, program © 2022 >

b) Výpočet koeficienta polohovej diferenciácie – K_{PD}:

Koeficient vplyvu trhu s nehnuteľnosťami	k _{TK}	1,50
Koeficient všeobecnej situácie	k _S	1,30
Koeficient trhu vplyvom podnikateľ. činnosti	k _{TP}	1,50
Koeficient zvyšujúcich faktorov	k _Z	1,00
Koeficient polohovej diferenciácie	K_{PD}	2,93

c) Výpočet ročného nájmu za 1m² nebytového priestoru – VŠH_{RNNPMJ}:

$$V\dot{S}H_{RNNP} = V\dot{S}H_{NPMJ} \times \left[\frac{(1+k)^n \times k}{(1+k)^n - 1} \right] \times K_N \quad [€/m^2/rok]$$

Obdobie návratnosti investícií (n)=	15
Základná úroková sadzba ECB - zverejnená ECB k dátumu výpočtu (k) =	4,25
Percento dane z príjmu = (na výpočet koeficienta daňového zaťaženia)	21

Koeficient daňového zaťaženia (K _N) =	1,21
---	------

€/m²/rok (bez DPH)

Základný výpočet ročného nájmu za 1 m² nebytového priestoru – VŠH_{RNNPMJ} = 69,642 €

% Ú_{ZRN} - Úprava základného ročného nájmu za 1 m² (%) = 4 %

€/m²/rok (bez DPH)

c1) Základný ročný nájom za 1 m² nebytového priestoru po úprave % -
VŠH_{RNNPMJ} = 72,428 €

€/m²/rok (bez DPH)

c2) Výpočet ročného nájmu za 1m² servisných priestorov, príslušných k
nebytovému priestoru – VŠH_{RNSPMJ} [VŠH_{RNSPMJ} = VŠH_{RNNPMJ} × 20%] = 14,486 €

d) Základný ročný nájom celkom na výmeru podlahovej plochy
nebytového priestoru a príslušných servisných priestorov :

MP - podlahová plocha mimo plochy servisných priestorov = 17,00 m²

MP_{SP} - podlahová plocha servisných priestorov = 1,00 m²

Podlahová plocha sa:
(MP_C = MP + MP_{SP})

18,00

€/rok (bez DPH)

d1) Základný ročný nájom celkom za nebytový priestor – VŠH_{RNNP} :
[VŠH_{RNNP} = VŠH_{RNNPMJ} × MP]

1 231,31 €

€/rok (bez DPH)

d2) Základný ročný nájom celkom za servisné priestory – VŠH_{RNSP} :
[VŠH_{RNSP} = (VŠH_{RNNPMJ} × 20%) × MP]

14,49 €

€/rok (bez DPH)

d3) Základný ročný nájom celkom za nebytový priestor aj so servisnými
priestormi – VŠH_{RNNP+SP} [VŠH_{RNNP+SP} = (VŠH_{RNNP} + VŠH_{RNSP})] :

1 245,80 €

Vyhotovil: Petriková

Dňa: 19.9.2023