

Nájomná zmluva č. 01-OV-Ha/20-19/2012

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Vojenské lesy a majetky SR , štátny podnik
Sídlo: Lesnícka 23, 962 63 Pliešovce
IČO: 31 577 920
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica
Oddiel: Pš, vložka číslo: 115/S

Vo veci odštepného závodu:

Obchodné meno: **Vojenské lesy a majetky SR, štátny podnik,
odštepný závod Malacky**
Sídlo: Zámocká 7, 901 01 Malacky
IČO: 31 577 920
DIČ: 2020475479
IČ DPH: SK 2020475479
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 0017313011/5600
Zastúpený: Ing. Peter Bartošek – riaditeľ odštepného závodu Malacky
Zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Po, Vložka číslo: 886/B

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Obchodné meno: **J a H s.r.o.**
Sídlo: Hviezdoslavova 62, 901 01 Malacky
IČO: 31 408 923
DIČ: 2020356998
IČ DPH: SK2020356998
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 3204352001/5600
Zastúpený: Milan Jurica - konateľ
Zapísaný : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.
Oddiel: Sro, Vložka číslo: 13324/B

(ďalej len ako „nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

I. Predmet nájmu

1. Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ nájomcovi za dojednanú odplatu, uvedenú v článku IV. bode 1. tejto zmluvy, do dočasného užívania (nájmu) tieto nehnuteľnosti:
 - a.) stavba so súpisným číslom 5109, druh stavby: budova lesného hospodárstva (horáreň, technická prevádzková stavba a iné), popis stavby: Administratívna budova – Bažantnica, postavenú na parcele registra "C" č. 5548, bližšie špecifikovanej v písm. b) tohto bodu zmluvy,
 - b.) pozemok parcela registra "C" č. 5548 o výmere 189 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,
 - c.) pozemok parcela reg. "C" č. 5547/1 o výmere 3672 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría,

všetky vyššie uvedené nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Malacky a sú zapísané na LV č. 1111 vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Malacky pre Okres: Malacky, Obec: Malacky, Katastrálne územie: Malacky.

 - d.) pozemok parcela reg. "C" č. 5537/3, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 220 m², vytvorený Geometrickým plánom č. 36808733-5/2012 na oddelenie pozemkov p.č. 5537/3 a 5537/4 z pôvodnej parcely registra "C" č. 5537 o výmere 2566 m², ktorá je vedená na LV č. 1111, k.ú.: Malacky, obec: Malacky, okres: Malacky.
2. Prenajímané nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, prenajímateľ má k nim právo hospodárenia a na LV č. 1111 je vedený ako ich správca.
3. Prenajímané nehnuteľnosti sú vedené v evidencii prenajímateľa nasledovne:
 - „Budova Bažantnica“ na Pezinskej ulici v Malackách, i.č. 0102569
 - pozemok parcela reg. "C" č. 5548, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 189 m², i.č. 5121
 - pozemok parcela reg. "C" č. 5547/1, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría o výmere 3672 m², i.č. 501359
 - pozemok parcela reg. "C" č. 5537/3, druh pozemku: ostatné plochy o výmere 220 m², i.č. 0501604
4. Predmet nájmu, uvedený v bode 1., písmeno a.) tohto článku zmluvy - stavba Administratívna budova – Bažantnica má výmeru 189 m².
5. Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu špecifikovanom v bode 1. písm. c.) sú umiestnené reklamné zariadenia – 2 ks billboardov pevne spojených základom so zemou a dočasné reklamné zariadenia upevnené na pletivovom oplotení na pozemku parcela reg. "C" č. 5547/1, k.ú. Malacky.

II. Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať na tieto účely:

- a) Nehnuteľnosť, uvedená v Článku I. bode 1. písmeno a) tejto zmluvy
- .
- b) Nehnuteľnosti uvedené v článku I./bode 1. písmeno b), c), d) zmluvy
- obchodná činnosť nájomcu, súvisiaca s predmetom jeho činnosti
- parkovanie vlastného motorového vozidla

III. Doba nájmu a skončenie nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájomný pomer, založený touto zmluvou možno skončiť:
 - a. na základe písomnej dohody oboch zmluvných strán k dohodnutému dňu,
 - b. na základe písomnej výpovede danej ktoroukoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 - c. na základe odstúpenia nájomcu alebo prenajímateľa od zmluvy z dôvodov, uvedených v ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vypratať najneskôr do 5 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu. V prípade nedodržania tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený nájomcu vypratať a následne mu vyúčtovať náklady s týmto vypratáním spojené.
4. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho ku dňu podpísania tejto zmluvy preberá.
5. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorého súčasťou bude opis stavu predmetu nájmu s uvedením jeho vnútorného zariadenia a vybavenia, a ktorý bude obsahovať odpis stavu meradiel za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, t.j. vody a elektrickej energie.

IV. Nájomné, splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za predmet nájmu, uvedený v článku I. bode 1. zmluvy, vo výške **6204,14 EUR**, slovom šesťtisícdvestoštyri eur a štrnásť centov.
2. K nájomnému, špecifikovanému v bode 1. tohto článku zmluvy, bude prirátaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za príslušný kalendárny rok sa uhradza vždy jednorazovo, a je splatné najneskôr do 15. septembra príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa, vedený v Prima banke Slovensko, a.s., č.ú.: 0017313011/5600 alebo zaplacením nájomného v hotovosti do pokladne prenajímateľa na Zámockej ulici č. 7 v Malackách.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi alikvotnú časť ročného nájomného za rok 2012. Toto nájomné je splatné najneskôr do 15.09.2012, a to na základe riadne vystavenej faktúry zo strany prenajímateľa. Prípadné nedoručenie faktúry nájomcovi nie je dôvodom na nezaplatenie nájomného riadne a včas.
6. V nájomnom nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu, a to najmä úhrady za spotrebu vody a elektrickej energie. Úhrady za tieto služby sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi, ktorý bude tieto služby refakturovať nájomcovi na základe skutočnej spotreby a na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľov týchto energií.

V.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v súlade s dohodnutým účelom nájmu a v takomto stave ho na vlastné náklady udržiavať.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať dodržiavanie predpisov na úseku BOZP a požiarnej ochrany.
3. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi na mieste, ktoré mu určí, nainštalovať na fasáde budovy reklamnú tabuľu so svojím firemným menom o rozmeroch max. 1.5 m x 0.5 m, avšak len do takej miery aby to nenarušovalo vzhľad budovy alebo budovu nepoškodzovalo. Náklady súvisiace s umiestnením a prevádzkovaním reklamnej tabule vrátane prípadného podsvietenia si hradí nájomca sám.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť na predmete nájmu, špecifikovanom v Článku I./bode 1. písmeno a) a b) vykonanie opráv, okrem drobných opráv, súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vstup na predmet nájmu nepretržite počas doby nájmu.
6. Prenajímateľ je povinný dať predmet nájmu poistiť.
7. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nájomcovi či tretím osobám, pokiaľ nevznikla porušením povinností prenajímateľa.

8. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek po prechádzajúcom oznámení nájomcovi kontrolovať dodržiavanie povinností, určených touto zmluvou, ako aj technický stav predmetu nájmu či vykonať jeho inventarizáciu.
9. Prenajímateľ je oprávnený na predmete nájmu, najmä na fasáde prenajatého objektu, na oplstení a pod. umiestniť reklamné zariadenia, alebo umožniť na predmete nájmu na základe zmluvy umiestnenie reklamných zariadení tretích osôb, s čím nájomca podpisom tejto zmluvy výslovne súhlasí.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadne ako aj riadne požívať plnenia poskytované v súvislosti s nájmom.
2. Nájomca nie je oprávnený meniť dohodnutý účel nájmu bez súhlasu prenajímateľa a je povinný užívať predmet nájmu výlučne v súlade s predmetom činnosti uvedenom v oprávnení k podnikaniu (živnostenský list) a na účel, stanovený v tejto zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po splnení stavebných a technických noriem.
4. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečiť drobné opravy a údržbu predmetu nájmu, špecifikovaného v Článku I. bode 1. písmeno a) a b) tejto zmluvy, v rozsahu ako je uvedené v Nariadení vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca je ďalej povinný na vlastné náklady a) zabezpečovať zdravotnú nezávadnosť miestností z hľadiska povrchových úprav (steny, stropy, podlahy, okná, otvory), b) udržiavať a opravovať strechu a krov proti zatekaniu, ako aj zaisťovať účinný odvod dažďových vôd, c) zabezpečovať údržbu a funkčnosť elektroinštalácie, pitnej vody, úžitkovej vody, kanalizácie, tepelných rozvodov slúžiacich k prevádzkovej činnosti predmetu nájmu (sanitárna technika), d) zabezpečovať funkčnosť prípojok inžinierskych sietí a ich rozvodov k predmetu nájmu, e) zabezpečovať deratizáciu a dezinfekciu v predmete nájmu v zmysle platných hygienických predpisov.
6. Nájomca je povinný na svoje vlastné náklady zabezpečiť BOZP a protipožiarnu ochranu v predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi.
7. Nájomca je povinný dbať, aby na predmete nájmu nevznikla škoda, je povinný chrániť predmet nájmu pred zničením či poškodením väčším než je bežné opotrebenie. Za týmto účelom je taktiež povinný dodržiavať predpisy o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, civilnej ochrane, požiarnej ochrane a pod.
8. Nájomca je povinný bezodkladne písomne oboznámiť prenajímateľa o potrebe opráv, ktoré je povinný v zmysle právnych predpisov vykonať prenajímateľ a umožniť vykonať prenajímateľovi tieto a iné nevyhnutné opravy, v opačnom prípade zodpovedá nájomca za

škodu, ktorá týmto vznikne. Nájomca je povinný strpieť obmedzenie užívania prenajatého priestoru počas vykonávania potrebných opráv, bez nároku na zľavu z nájomného.

9. Nájomca je povinný oboznámiť prenajímateľa s akýmikoľvek haváriami, vzniknutými na predmete nájmu, a to bez zbytočného odkladu po tom, čo sa o nich dozvie.
10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa žiadnemu inému subjektu.
11. Nájomca je oprávnený požadovať zľavu z nájomného v prípade, ak môže predmet nájmu bez svojho zavinenia užívať len obmedzene. Zľavu z nájomného určí prenajímateľ primerane k pomeru obmedzenia užívania prenajatého priestoru.
12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi alebo osobám povereným prenajímateľom alebo osobám zabezpečujúcim opravu či údržbu nehnuteľnosti vstup do predmetu nájmu ako aj poskytnúť všetku inú potrebnú súčinnosť.
13. Nájomca nesmie v predmete nájmu skladovať prašný a tekutý materiál, hygienicky škodiace látky, materiál znečisťujúci životné prostredie, ani vyvíjať činnosť, pri ktorých takéto látky vznikajú.
14. Nájomca je oprávnený vybaviť predmet nájmu prostriedkami ochrany proti neoprávnenému vniknutiu osôb do priestorov, tvoriacich predmet nájmu (mreže, prostriedky elektronickej ochrany a pod.) na vlastné náklady nájomcu.
15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny, týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
16. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí on, jeho zamestnanci alebo osoby, ktoré sa na predmete nájmu s jeho vedomím zdržujú, ako aj za škodu, ktorá vznikne bez zavinenia prenajímateľa v súvislosti s konaním nájomcu, hoc aj bez jeho zavinenia. (napr. vlámaním tretej osoby do predmetu nájmu).

VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sa podrobne oboznámili s celým obsahom tejto nájomnej zmluvy, že mu porozumeli a nemajú k nemu žiadne výhrady, na znak čoho zmluvu vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že túto zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne, bez omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že sú plne spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne určité a zrozumiteľné a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.
3. Akékoľvek zmeny tejto nájomnej zmluvy je možné uskutočniť len vo forme očíslovaného písomného dodatku, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.

4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jeho zverejnenia v zmysle ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dva rovnopisy.

V Malackách dňa

Prenajíateľ:

Nájomca:

.....
Vojenské lesy a majetky SR – š.p.
Ing. Peter Bartošek – riaditeľ o.z.

.....
J a H s.r.o.
Milan Jurica - konateľ