

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, zákon č. 40/1964 Zb. v znení noviel a zákon 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

Zastúpený : **Ing. Ctibor HATÁR**, generálny riaditeľ

IČO : 36 038 351

IČ DPH : SK 2020087982

DIČ : 2020087982

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

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

a

Casal s.r.o.

Rudnaya 212/35, 971 01 Prievidza

Zastúpená : **Adrián ZACHAR**, konateľ

Vladimír MADAJ, konateľ

IČO : 46 613 129

DIČ : 2023473441

IČ DPH : SK 2023473441

Číslo účtu : 3015226153/0200

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici dňa 30.03.2012, oddiel Sro, vložka č. 21933/S.

na strane druhej ako n á j o m c o m

uzatvárajú túto zmluvu za nasledovných podmienok :

Článok 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, upravenou nájomnou zmluvou sú stavebné a pozemkové nehnuteľnosti vo vlastníctve SR a v správe prenajímateľa zapísané na **LV č. 2313, k.ú. Prievidza** :

A. stavebná nehnuteľnosť :

- **dielne**, bez súpisného čísla, inv. číslo 2015859, postavená na pozemku parcela KN_C č. 1387/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 990 m², kde predmetom nájmu je časť vyššie uvedenej stavby – dielni, o výmere podlahovej plochy nebytových priestorov **1 043,85 m²** a servisných priestorov **110,29 m²** a časť inžinierskych sietí (prípojka vody, NN prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka) prislúchajúcich k prenajímanej stavbe.

B. pozemkové nehnuteľnosti :

- pozemok parcela KN_C č. 1387/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere **990 m²**, na ktorom stoja dielne,
- pozemok parcela KN_C č. 1387/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 13 890 m², prenajímaná výmera **1 000 m²**, ktorý tvorí príľahlý a prístupový pozemok k dielni.

Článok II. Účel nájmu

Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi predmet nájmu, ktorý je oprávnený užívať predmet zmluvy uvedený v Článku I., tejto zmluvy, pre svoju podnikateľskú činnosť v súlade s predmetom činnosti uvedenom v obchodnom registri, najmä na účely drevárskej výroby.

Článok III. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

Článok IV. Výška a splatnosť nájmu

1. Výška nájmu je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. na predmet nájmu uvedený v Článku I., odsek 1.2. písm. **A**, na sumu **20 900,00 €/rok + DPH** (slovom : Dvadsaťtisícdeväťsto Eur 00 centov ročne plus DPH) a na predmet nájmu uvedený v Článku I., odsek 1.2. písm. **B**, na sumu **2 600,00 €/rok + DPH** (slovom : Dvetisícšesťsto Eur 00 centov ročne plus DPH). Celková výška ročného nájmu za celý predmet nájmu je **23 500,00 €/rok + DPH** (slovom : Dvadsaťtritisícpäťsto Eur 00 centov plus DPH).
2. Nájomné je splatné mesačne vo výške 1 958,33 €/mes. + DPH. Nájomca sa zaväzuje platiť zálohy za spotrebu elektrickej energie, studenú vodu, teplú vodu, stočné, plyn, teplo a služby spojené s užívaním prenajatých priestorov (ďalej len „zálohové platby“) vo výške 500,- €/mesačne bez DPH. Zálohové platby sú splatné spolu s nájomným **do 20. dňa predchádzajúceho mesiaca** na základe vystavenej faktúry prenajímateľom s tým, že po účinnosti nájomnej zmluvy je prvé nájomné v alikvotnej čiastke z mesačného nájmu a zálohovej platby splatné do 15 dní od doručenia faktúry prenajímateľom, v prospech účtu : **1301-382/0200, VÚB Prievidza**, príjemca OZ Prievidza. Zálohové platby za spotrebu energii budú vyúčtované raz ročne, prípadne častejšie, na základe skutočných faktúr príslušných dodávateľov a správcov najneskôr 1 mesiac po obdržaní vyúčtovacej faktúry. Prípadný preplatok bude následne bezodkladne vrátený nájomcovi, prípadný nedoplatok bude nájomcom bezodkladne uhradený prenajímateľovi, najneskôr však do 7 dní od doručení vyúčtovania za predchádzajúci rok resp. zúčtovacie obdobie nájomcovi.
3. Poplatky za komunálny odpad a drobné stavebné odpady je povinný za seba hradiť nájomca a je povinný sa k ich úhrade bezodkladne prihlásiť u príslušnej obce po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy, ceny vstupov a pod.) a jej neakceptácia zakladá právo okamžitého odstúpenia od zmluvy.

Článok V. Ukončenie nájomného vzťahu

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 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca po doručení výpovede. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 3 dní odo dňa doručenia okamžitého odstúpenia. Poznámka : V prípade neprebratia poštovej listiny nájomcom, sa toto bude považovať za doručené.

Článok VI. Zmluvná pokuta

V prípade omeškania s úhradou nájomného v lehote a výške dohodnutej podľa čl. IV. je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

Článok VII. Ostatné dojednania

1. Prenajaté priestory nájomca môže využívať len na účel, pre ktoré boli tieto prenajaté.
2. Predmet zmluvy, ako je špecifikovaný v bode I. zmluvy nesmie nájomca v žiadnom prípade ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť vzťah nájomný za vzťah podnájomný.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov .
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté na prenajatom majetku, ktoré vniknú 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.
5. Akékoľvek stavebné úpravy môže nájomca realizovať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a príslušných orgánov a ich presným špecifikovaním.
6. Nájomca je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia proti násilnému vniknutiu do objektu a všetky predpisy požiarnej ochrany.
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 .
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 .
9. Nájomca je povinný hradiť nájomné podľa ustanovení tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
11. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany 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.
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.
13. Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto nájomnej 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. Nájomca je povinný podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci podľa zákona č. 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
14. Nájomca nemôže na predmete nájmu vykonať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa okrem opráv a údržieb bežného charakteru prác žiadne úpravy. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu .
15. 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 majiteľa.
16. Počas doby trvania tejto zmluvy zabezpečí nájomca na svoje náklady všetky opravy a udržiavacie práce na nehnuteľnosti, v ktorej sa nachádzajú prenajaté nebytové priestory.
17. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 30 dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
18. Nájomca súhlasí s tým, že v prípade ak do konca výpovednej lehoty nebytový priestor neuvolní a neodovzdá prenajímateľovi, prenajímateľ komisionálne prenajatý priestor po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi vyprace a majetok nájomcu uloží do náhradných priestorov.
19. Nájomca sa zaväzuje v stanovených lehotách vykonávať na predmete nájmu na vlastné náklady odborné prehliadky plynových zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR SR č. 508/2009 Z.z., prehliadky kotolní v zmysle vyhlášky ÚBP SR č. 25/1984 Zb., čistenie a kontroly komínov, dymovodov v zmysle vyhlášky MV SR č. 401/2007 Z.z., odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení, bleskozvodov . Nájomca sa zároveň zaväzuje, že o vykonaných odborných prehliadkach a revíziách poskytne prenajímateľovi v kópii príslušné správy o ich vykonaní.

Článok VIII. Záverečné dojednania

1. Prenajíateľ má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude obojstranne dohodnutý.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.
3. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia :
 - 4 rovnopisy prenajíateľ
 - 2 rovnopisy nájomca
7. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sa po vzniku účinnosti stane záznam o prevzatí predmetu nájmu nájomcom.
8. Samostatnou prílohou k zmluve je zakres prenajímaných nebytových a servisných priestorov v projektovej dokumentácii.
9. Zmluva po vyhotovení bola nahlas prečítaná, vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici: 11.7.2012

dňa :

dňa :

Prenajíateľ :
LESY SR, š.p. Banská Bystrica
zastúpené

Nájomca :
Casal s.r.o.
zastúpená

.....
Ing. Ctibor HATÁR
generálny riaditeľ

.....
Adrián ZACHAR.
konateľ

.....
Vladimír MADAJ
konateľ