

## Nájomná zmluva č. 3/2011/NZ

uzatvorená podľa § 13 zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, zákona č. 116/90 Zb. o nájme nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a medzi týmito zmluvnými stranami:

### Článok I. Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **SR - Krajský pozemkový úrad v Prešove**  
Sídlo: Masarykova 10, 080 01 Prešov  
Zastúpený: Ing. Róbertom Orosom, prednostom  
IČO: 37937898  
DIČ: 2021774286  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica, č. účtu: 7000081199/8180  
/ďalej len „prenajímateľ“/.

a

**Nájomca:** **LK TATRY s.r.o.**  
Sídlo: Jilemnického 414, 059 52 Veľká Lomnica  
Zastúpená: Luciou Chorendžákovou, konateľkou spoločnosti  
IČO: 36470392  
DIČ: 2020018504  
IČO DPH: SK 2020016504  
Bankové spojenie: Slov. sporiteľňa a.s. č. účtu: 0491279543/0900  
/ďalej len „nájomca“/.

### Článok II. Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v budove v Kežmarku na ul. Mučeníkov č. 4, zapísanej na LV č. 2635 v kat. úz. Kežmarok ako budova so súpisným číslom 1246, situovaná na pozemku parcela C KN č. 1109, ku ktorým prenajímateľ vykonáva správu majetku štátu - je spoluvlastníkom v podiele 3/4. Rozdelenia užívania jednotlivých častí budovy medzi spoluvlastníkmi bolo dohodnuté v Dohode o správe majetku štátu v spoločnej správe z 28.4.2005.
2. Prenajímateľ prenajíma nebytové priestory v suteréne administratívnej budovy o celkovej výmere **240,1 m<sup>2</sup>** nasledovne:

- kuchyňa	o výmere	62,28 m <sup>2</sup>
- jedáleň	o výmere	118,80 m <sup>2</sup>
- príručný sklad	o výmere	36,72 m <sup>2</sup>
- chodba a schodište (podiel 68%)	o výmere	22,30 m <sup>2</sup>

3. Účelom tejto zmluvy je prenajatie nebytových priestorov na podnikateľské účely – výdaj stravy pre zamestnancov a verejnosť.

### **Článok III. Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť rokov od 15.08.2012. Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu MF SR a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. Nájomnú zmluvu je možné ukončiť z týchto dôvodov:
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán – dňom podpísania tejto dohody;
  - b) písomným oznámením prenajímateľa nájomcovi, že skončila dočasná prebytočnosť majetku, prípadne časti majetku, ktorý je predmetom nájmu;
  - c) prenajímateľ môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať nájomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v §9 ods. 2 zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
  - d) nájomca môže pred uplynutím doby nájmu vypovedať nájomnú zmluvu z výpovedných dôvodov tak, ako sú ustanovené v §9 ods. 3 zák.č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
  - e) uplynutím doby, na ktorú bola táto zmluva uzatvorená.

Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy podľa čl. V. bod 8. alebo bod 9. tejto nájomnej zmluvy. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcovi aj z dôvodu, že skončila dočasná prebytočnosť majetku uvedeného v článku II. ods. 2 tejto zmluvy, ktorý je predmetom nájmu, ak je v omeškaní platba nájomného a služieb jeden mesiac po stanovenom termíne.

### **Článok IV. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že im je známy stav vypožičaných nebytových priestorov ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
4. Nájomca:
  - a) je povinný hradiť bežné opravy a obvyklé udržiavacie práce, ktorých potreba vznikne počas trvania zmluvného vzťahu, ako aj náklady spôsobené neprimeraným užívaním nebytových priestorov,
  - b) je povinný oznamovať prenájomcovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má realizovať prenájomca a umožniť mu ich vykonanie;
  - c) pri nesplnení povinností podľa písm. a/ a b/ tejto zmluvy nájomca zodpovedá za škodu, ktorá týmto nesplnením vznikla,
  - d) nesmie vykonať stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie bez písomného súhlasu prenájomcu; stavebné úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, resp. iné technické zhodnotenie vyplývajúce z účelu prenajatých priestorov realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenájomcu, príslušného stavebného úradu a dotknutých inštitúcií. Technickú dokumentáciu a schvaľovacie konania potrebné pre realizáciu prípadných úprav si zabezpečuje nájomca na svoje náklady s tým, že prenájomca zaujme definitívne stanovisko k úpravám až po predložení schváleného projektu nájomcom. Financovanie úprav si zabezpečuje nájomca na vlastné náklady bez kompenzácie na nájomnom. Po realizácii úprav predloží nájomca prenájomcovi projekt skutočného vykonania úprav. Zrealizované stavebné úpravy sa po skončení nájmu stávajú majetkom prenájomcu bez povinnosti prenájomcu uhradiť nájomcovi finančné prostriedky, ktoré na ich realizáciu vynaložil.
  - e) je oprávnený umiestniť vo prenajatých nebytových priestoroch vlastné vybavenie; Nájomca berie na vedomie, že prenájomca nezodpovedá za hnuťelný majetok nájomcu umiestnený v nebytových priestoroch, ktoré sú predmetom nájmu, za jeho stratu, odcudzenie, poškodenie, resp. zničenie. Nájomca si preto musí hnuťelný majetok poistiť na vlastné náklady.
  - f) nie je oprávnený predmet nájmu alebo jeho časť prenechať do nájmu, podnájmu, výpožičky, ak nájomca prenechal majetok štátu do podnájmu, nájmu, výpožičky, je takáto zmluva neplatná,
  - g) zodpovedá prenájomcovi za všetky škody, ktoré vzniknú v prenajatých nebytových priestoroch, alebo na inom majetku spoločne užívanom v súvislosti s jeho činnosťou,
  - h) vráti prenájomcovi po ukončení zmluvného vzťahu predmet tejto zmluvy v takom stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - i) nesmie na prenajatú nehnuteľnosť zriadiť záložné práva alebo tento majetok inak zaťažiť,
  - j) sa zaväzuje užívať nebytové priestory iba na dohodnutý účel podľa čl. II. ods. 3,
  - k) môže vec užívať len v dohodnutom rozsahu.
5. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený vykonať potrebnú technickú kontrolu predmetu nájmu po dohode s nájomcom alebo v sprievode nájomcom poverenej osoby. Nájomca sa zaväzuje, že na požiadanie prenájomcu za svojej prítomnosti, príp. za prítomnosti ním poverenej osoby umožní prenájomcovi, resp. jeho splnomocnenému zástupcovi, vstup do priestorov predmetu nájmu, za účelom kontroly dodržiavania zmluvných podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

## Článok V.

### Spôsob platenia nájomného a úhrad za služby spojené s užívaním nebytových priestorov

1. Nájomné za užívanie nebytových priestorov vymedzených v čl. II. bod 2. sa stanovuje na základe výsledkov ponukového konania ročnou sadzbou 23,- €/ m<sup>2</sup> a predstavuje spolu za prenajatú plochu 240,1 m<sup>2</sup> sumu 5 522,30 €/ročne.  
Nájomné bude uhrádzať nájomca v pravidelných štvrtročných splátkach a to vždy do konca prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku vo výške 1 380,57 €.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať štvrtročne zálohové platby vo výške 1 386,00 € na prevádzku administratívnej budovy, ktorá je predmetom tejto zmluvy podľa predložených faktúr vystavených prenajímateľom vždy k 15. dňu prvého mesiaca v príslušnom štvrtroku v prospech účtu požičiadateľa – Štátna pokladnica č. 7000081105/8180 za:

- elektrickú energiu	1015,- €
- vodné a stočné	341,- €
- zrážková voda	30,- €
3. Zmenu každej skutočnosti rozhodujúcej pre výpočet prevádzkových nákladov je prenajímateľ povinný oznámiť písomne nájomcovi najneskôr do 5 pracovných dní od jej vzniku.
4. Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, vykoná prenajímateľ raz ročne po obdržaní faktúr od dodávateľov. Na základe tohto vyúčtovania môže prenajímateľ upraviť výšku zálohových platieb.
5. Ak nájomca nevykoná úhrady platieb za nájom, dodanú a spotrebovanú el. energiu, vodu, teplo a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy v stanovenej lehote, je povinný zaplatiť úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 ods. 1 a ods. 2 nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.  
  
Prenajímateľ je povinný úrok z omeškania uhradiť spolu s omeškanou platbou. Za riadne a včas uhradené nájomné a služby spojené s nájmom sa považuje úhrada nájomného a služieb pripísaná na účet prenajímateľa v termínoch uvedených v čl. V bod .1 a v čl. V. bod 2. tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo upraviť výšku a spôsob úhrady zálohových platieb za dodanú a spotrebovanú el. energiu a ostatné služby spojené s užívaním nebytových priestorov s prihliadnutím na budúci možný vývoj rozhodujúcich skutočností majúcich vplyv na tieto otázky.
7. Výška nájomného podľa bodu 1. tohto článku bude počnúc rokom 2012 upravovaná každoročne k 1. marcu kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu, prípadne poklesu indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.

8. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V. bod 1 zmluvy) úhrady nájomného presahujúce obdobie jedného mesiaca je podstatným porušením zmluvnej povinnosti ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doporučenej a neprevzatej zásielke na pošte.
9. Omeškanie zmluvne dohodnutého termínu (čl. V. bod 2) úhrady služieb spojených s nájmom presahujúce obdobie 15 dní je podstatným porušením zmluvnej povinnosti ktorá oprávňuje prenajímateľa odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, kedy došlo k doručeniu písomného odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy sa považuje za doručené aj posledným dňom jeho uloženia ako doporučenej a neprevzatej zásielke na pošte.

## **Článok VI. Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Zmena dohodnutých podmienok v tejto zmluve sa môže vykonať len formou písomného dodatku, a to na základe dohody oboch zmluvných strán, alebo pokiaľ to vyplynie zo zmien všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Táto zmluva je vyhotovená v siedmych rovnopisoch, pričom všetky majú platnosť originálu. Ministerstvo financií SR si ponechá jedno vyhotovenie, Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR obdrží jedno vyhotovenie, prenajímateľ obdrží tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v zmysle platných právnych predpisov SR.
4. Zmluvné strany súhlasne konštatujú, že si túto zmluvu dobre prečítali a na znak súhlasu s jej obsahom ju dobrovoľne podpísali.

V Prešove dňa

Vo Veľkej Lomnici dňa

.....  
prenajímateľ

Ing. Róbert Oros  
prednosta

.....  
nájomca

Lucia Chorendžáková  
konateľka