

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
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

V zastúpení: Ing. Marian Staník, generálny riaditeľ

IČO: 36 038 351

IČ pre 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

Life Spirit s.r.o.

Drieňová 1J, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov

v zastúpení: Ľudovít Fekete - konateľ

IČO: 52 509 575

DIČ: 212059358

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I dňa 11.07.2019,
oddiel Sro, vložka č. 138843/B

Je platcom DPH!

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: pozemky vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú v k.ú. Dunajská Streda, zapísané na LV č. 1532:
 - parcela KN-C č. 3207/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 569 m²
 - parcela KN-C č. 3207/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 547 m²
 - parcela KN-C č. 3207/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m²
 - parcela KN-C č. 3207/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²
- 1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený predmet nájmu. Súčasťou nájomnej zmluvy je zakres predmetu nájmu.

II. Účel prenájmu

- 2.1. Prenajímateľ dáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu za účelom jeho využitia ako plochu slúžiacu na podnikateľské účely zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

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 ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č. 18/1996 Z.z. na sumu **16 000,- €/rok bez DPH, slovom: šestnásťtisíc Eur/rok bez DPH**. Uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH.
- 4.2. Úhrada za služby spojená s užívaním stavby sa neurčuje. Elektrickú energiu, vodné a stočné bude nájomcovi refaktúrované v plnej výške na základe faktúr od dodávateľa.
- 4.3. Nájomné bude hradené nájomcom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, v rovnakých polročných splátkach vo výške **8 000 € bez DPH slovom osemtisíc eur bez DPH**, vždy najneskôr do 31.1. a do 31.5. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť nájomného bude podľa faktúry na účet prenajímateľa v prospech účtu: vedeného vo VÚB, a.s., **IBAN č.: SK11 0200 0000 0000 0150 3152**, príjemca Odštepny závod Levice. Prvé nájomné ako alikvótna časť za kalendárny polrok, v ktorom táto Nájomná zmluva nadobudla účinnosť je splatné do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry prenajímateľom v prospech účtu: vedeného vo VÚB, a.s., **IBAN č.: SK11 0200 0000 0000 0150 3152**, príjemca Odštepny závod Levice.
- 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 č. 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.

- 4.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu č. 4.4. a bodu č. 4.5. tejto zmluvy bude kumulované, teda v pravidelných 5 - ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu č. 4.4. a bodu č.4.5. tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu č. 4.4 a bodu č. 4.5. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.7. Vo faktúre podľa bodu č. 4.3. tejto zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné v taktom termíne a takej výške ako je stanovené v súlade s bodom č. 4.1. a bodom č. 4.3. tejto zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy
- 4.8. 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.

V.

Ukončenie nájomného vzťahu

- 5.1. 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 tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 5.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 5.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, s čím nájomca súhlasí a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
- 5.4. 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 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.

VI.

Zmluvná pokuta

- 6.1. 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.

VII. Ostatné dojednania

- 7.1. Predmet zmluvy 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. tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet zmluvy ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, že o predmet zmluvy sa 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 zmluvy znáša nájomca sám.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na prenajatých pozemkoch vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci 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 požiarneho predpisov.
- 7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet zmluvy pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
- 7.8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.
- 7.9. Nájomca nesmie na predmete zmluvy vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu zmluvy 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. 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.
- 7.14. Nájomca je povinný predmet nájmu oplatiť na vlastné náklady a zabezpečiť stráženie predmetu nájmu.
- 7.15. Nájomca a prenajímateľ sa dohodli, že pozemky s príslušenstvom na vlastné náklady ekologicky vyčistí.
- 7.16. Nájomca si je plne vedomý v akom stave sa predmet nájmu nachádza a za prípadné škody na majetku vo vlastníctve nájomcu, LESY Slovenskej republiky, štátny podnik nenesie žiadnu zodpovednosť a prípadné škody znáša nájomca sám.
- 7.17. Prenajímateľ nepreberá zodpovednosť za škody spôsobené na predmete nájmu inou osobou ani za prípadné ujmy na zdraví tretích osôb.

VIII.

Záverečné dojednania

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu na prenajaté nehnuteľnosti za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude prenajímateľom oznámený vopred.
- 8.2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.
- 8.3. Vzťahy zmluvných strán výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.4. 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.
- 8.5. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
4 rovnopisy prenajímateľ
2 rovnopisy nájomca

- 8.6. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.
- 8.7. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka v znení z.č. 546/2010 Z.z.
- 8.8. Zmluva po vyhotovení bola vysvetlená, pričom obe zmluvné strany prehlasujú, že jej obsahu porozumeli a túto na znak súhlasu slobodne a vážne podpísali.

V Banskej Bystrici, dňa:

Prenajímateľ:

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik
v zastúpení:
Ing. Marian Staník
generálny riaditeľ

Nájomca

Life Spirit s. r. o.
v zastúpení:
Ľudovít Fekete
konateľ

.....
podpis prenajímateľa

.....
podpis nájomcu