

Zmluva o nájme nebytového priestoru

uzatvorená podľa zák. č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov
(ďalej len „Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Obchodné meno: Mestské lesy Považská Bystrica, s.r.o.
IČO: 31613314
Sídlo: Považské Podhradie 333, Považská Bystrica 017 04
e-mail: meslesy@lesypb.eu
DIČ: 2020439883
IČ DPH: SK2020439883
Banka:
Číslo účtu IBAN:
Zapísaná v: v OR OS Trenčín, oddiel: Sro, Vložka číslo 2768/R
Za ktorú koná: Peter Stoklasa, konateľ
(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Organizácia: Poľovnícka organizácia - Javorník Hunting
IČO: 50911520
Sídlo: Taraňská 1380/30, 951 15 Mojmírovce
e-mail: buday@oxa.name
Banka:
Číslo účtu IBAN:
Zapísaná v: nezisková organizácia
Za ktorú koná: Ing. Illéš Marcel, predseda organizácie
(ďalej len „nájomca“)

(ďalej „prenajíateľ“ a „nájomca“ spolu ako „zmluvné strany“)

ČLÁNOK I PREDMET NÁJMU

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti - stavby nachádzajúcej sa v obci Horná Mariková, kat. úz.: Horná Mariková, súpisné číslo 368, postavenej na parc. č. 77/2, zapísanej na LV č. 1076 vedenom Okresným úradom Považská Bystrica, katastrálnym odborom.
2. Prenajíateľ za nižšie uvedených podmienok prenájma nájomcovi časť nehnuteľnosti – nebytový priestor - garáž (priestor č. 19) o výmere 72,00 m², sklad (priestor č. 18) o výmere 22,88 m², nachádzajúce sa na prízemí stavby a kancelárske priestory pozostávajúce z dvoch miestností na prvom poschodí stavby (priestor č. 206) o výmere 23,31 m² a (priestor č. 207) o výmere 21,00 m². Celková výmera prenajímaných priestorov je 139,19 m² (spoločne ďalej aj len „nebytový priestor“ alebo „predmet nájmu“).
3. Prenajíateľ je oprávnený užívať spoločné priestory bezprostredne nevyhnutné pre bežné užívanie predmetu nájmu.

ČLÁNOK II. ÚČEL NÁJMU

1. Nájomca bude uvedený nebytový priestor užívať za účelom administratívnych a skladovacích potrieb nutných k výkonu práva poľovníctva v k.ú. Horná Mariková.

ČLÁNOK III. DOBA NÁJMU

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to na obdobie 5 rokov (slovom: päť rokov), pričom táto doba začína plynúť od 01. 05. 2019 do 31. 12. 2023.
2. Na základe dohody zmluvných strán je možné predĺžiť dobu nájmu, za podmienok, ktoré budú dohodnuté dodatkom ku tejto zmluve (opcia). Nájomca musí prenajímateľovi písomne oznámiť uplatnenie opcie najneskôr 1 mesiac pred uplynutím doby nájmu, inak toto právo nájomcu zaniká. Nájomca má prednostné právo na predĺženie doby nájmu.

ČLÁNOK IV. NÁJOMNÉ A ÚHRADY SPOJENÉ S NÁJMOM

1. Na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť
 - a) nájomné (čl. IV bod 2. zmluvy),
 - b) úhrady spojené s nájmom (čl. IV bod 3 zmluvy),
2. Nájomné
 - 2.1 Nájomné za predmet nájmu dohodnuté zmluvnými stranami predstavuje sumu 2 309,20 € (slovom: dvetisícristodevät' Eur dvadsať centov) za každý rok nájmu a to nasledovne:

- priestor č. 19 o výmere 72,00 m ²	15,00 €/ m ² /rok	1 080,00 €
- priestor č.18 o výmere 22,88 m ²	15,00 €/ m ² /rok	343,00 €
- priestor č. 206 o výmere 23,31 m ²	20,00 €/ m ² /rok	466,20 €
- priestor č. 207 o výmere 21,00 m ² .	20,00 €/ m ² /rok	<u>420,00 €</u>
Spolu:		2 309,20 €
 - 2.2 Nájomné je splatné nasledovne:
 - a) nájomné za prvý rok nájmu od 01. 05. 2019 do 31. 12. 2019 tejto zmluvy zaplatil nájomca pri podpise tejto zmluvy. Prenajímateľ to potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Výška nájomného je 8/12 výšky ročného nájmu podľa Článku IV. bodu 2.1. tejto zmluvy.
 - b) nájomné za druhý a každý ďalší rok až do konca nájmu, podľa bodu 2.1. tohto článku zmluvy bude nájomca platiť vždy ročne najneskôr do 31.03. príslušného roku, za ktorý sa platí nájom.
3. Úhrady spojené s nájmom
 - 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi aj plnenia spojené s nájmom. Plneniami spojenými s nájmom sú dodávka tepla na ÚK, teplo na ohrev TV, vodné a stočné TV, vodné a stočné SV, odvedenie zrážkových vôd, elektrina v spoločných priestoroch, elektrická energia, komunálny odpad.
 - 3.2 Úhradu za plnenia spojené s nájmom uhrádza nájomca vo výške podľa bodu 3.3 tohto článku zmluvy spolu s nájmom ročne v lehotách uvedených v bode 2.2 tohto článku. Úhrada spojená s nájmom za obdobie od 01. 05. 2019 do 31. 12. 2019 vo výške 8/12 výšky ročnej úhrady spojenej s nájmom bola zaplatená nájomcom pri podpise tejto zmluvy.
 - 3.3 Výška platieb spojená s nájmom je dohodnutá vo výške 120,00 €/rok (slovom: jednotodvadsať Eur) za každý rok dohodnutej doby nájmu.
- 4 Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku platieb dohodnutých v bode 2.1. a bode 3.3 tohto článku zmluvy a to v miere zodpovedajúcej inflácii vykázananej štatistickým úradom SR za obdobie predchádzajúceho roka. Túto skutočnosť je prenajímateľ povinný oznámiť písomne nájomcovi bez nutnosti spísať samostatný dodatok k tejto zmluve, do lehoty úhrady nájmu podľa bodu 2.2. písm. b) a bodu 3.2. tohto článku na príslušný rok.
- 5 Nájomné a úhrady spojené s nájmom nie sú v súlade s § 38 ods. (5) zákona 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty oslobodené od dane z pridanej hodnoty.

ČLÁNOK V. PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomca je povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo písomne oznámiť kedykoľvek nájomcovi zmenu čísla účtu. Dňom oznámenia zmeny je nájomca povinný poukazovať nájomné a úhradu za služby spojené s užívaním nebytového priestoru podľa tejto zmluvy na účet, ktorý mu prenajímateľ oznámil.
2. Nájomné a úhrady spojené s nájmom sa považujú za zaplatené dňom pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy

ČLÁNOK VI.
PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s nájmom
2. Prenajímateľ je oprávnený požadovať prístup do prenajatých priestorov a vykonať kontrolu, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s účelom a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou a len pre svoje potreby a takým spôsobom, aby svojou činnosťou nerušil ostatných nájomníkov
4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu všetkých opráv (ďalších potrebných zásahov), vrátane tých, ktoré podľa tejto zmluvy zabezpečuje prenajímateľ a vykonať alebo umožniť vykonanie týchto opráv alebo zásahov. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú. Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenajímateľovi a ďalším osobám potrebnú súčinnosť pri výkone takýchto opráv a zásahov a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenajímateľovi nesplnením tejto súčinnosti.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonávať na svoje náklady drobné opravy v nebytovom priestore a na jeho zariadení súvisiace s ich užívaním a s bežnou údržbou. Drobnými opravami sa pre účely tejto zmluvy považujú opravy, ktorých náklady v jednotlivom prípade neprevyšujú sumu 100,00 €, (napr. výmena žiaroviek, oprava zásuviek, vypínačov, vodovodných batérií či tesnenia). Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu takto vynaložených nákladov. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnej údržby predmetu nájmu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcov na svoje náklady a požadovať od nich náhradu týchto nákladov.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v nebytovom priestore sám alebo tí, ktorí s ním nebytový priestor užívajú. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu úhradu. Nájomca tiež zodpovedá za konanie osôb, ktoré s ním nebytový priestor užívajú.
7. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu (alebo do užívania z akéhokoľvek titulu a akýmkoľvek spôsobom).
10. Nájomca sa zaväzuje zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu prenajatého priestoru a zaväzuje sa pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
11. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, hygienických a protipožiarnych predpisov.
12. Nájomca sa zaväzuje udržiavať čistotu v prenajatých a v príľahlých priestoroch.
13. Nájomca je povinný na vlastné náklady do dňa skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu a akýmkoľvek spôsobom:
 - a) vypratať predmet nájmu - odstrániť z predmetu nájmu akýkoľvek hmotný majetok nájomcu,
 - b) odborným spôsobom opraviť a odstrániť akékoľvek škody na predmete nájmu spôsobené nájomcom alebo vypratáním majetku nájomcu a to tak, aby predmet nájmu v deň skončenia nájmu zodpovedal stavu (s prihliadnutím na bežné opotrebenie) pri odovzdaní predmetu nájmu do užívania nájomcu, ak sa prenajímateľ a nájomca písomne nedohodnú inak.
14. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne vykonané iba v tom prípade, ak nájomca vráti všetky kľúče a bezpečnostné predmety od predmetu nájmu; inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť všetky zámky na účet nájomcu.
15. V prípade, ak nájomca nesplní včas svoje povinnosti vyplývajúce pre neho z bodov 13 a 14 tohto článku, zaväzuje sa nahradiť prenajímateľovi vynaložené náklady na vypratanie, vykonanie opráv a uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom a prenajímateľ má právo (nie povinnosť) vypratať predmet nájmu, vykonať opravy a uviesť predmet nájmu do takého stavu, v akom bol ku dňu odovzdania nájomcom (s prihliadnutím na bežné opotrebovanie).
16. Prevzatie a odovzdanie nebytového priestoru pri začatí nájmu a pri skončení nájmu, sa uskutoční na základe preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí nebytového priestoru, ktorý bude obsahovať opis príslušenstva, stavu nebytového priestoru vrátane stavu meračov energií. Preberací protokol potvrdia podpisom obidve zmluvné strany. Preberací protokol je neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom skončí uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý.
2. Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán i pred uplynutím dohodnutej doby nájmu.
3. Nájom sa skončí aj:
 - a) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v zákone č. 116/1990 Z. z.
 - b) zánikom predmetu nájmu
 - c) zánikom nájomcu, ak je právnickou osobou.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:
 - a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
 - c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
 - d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
 - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nebytový priestor najal,
 - b) nebytový priestor sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie,
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z § 5 ods. 1 zákona č. 116/1990 Z. z..
6. Výpovedná lehota je jednomesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Nespotrebované nájomné z akýchkoľvek dôvodov na strane nájomcu a úhrady spojené s nájmom v príslušnom roku sú nevratné.
7. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od zmluvy oprávnený odstúpiť.
8. Účinnosť odstúpenia od zmluvy je daná dňom doručenia písomného odstúpenia nájomcovi; prenajímateľ je v písomnom odstúpení oprávnený určiť deň vypratania predmetu nájmu aj na neskorší deň ako je deň účinnosti odstúpenia.

ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Je vyhotovená v dvoch exemplároch, z toho je jeden pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
2. Právne vzťahy medzi nájomcom a prenajímateľom vyplývajúce zo Zmluvy sa riadia zákonom č. 116/1990 Z. z. o nájme a podnájme nebytových priestorov a príslušnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca podpisom tejto zmluvy dáva prenajímateľovi súhlas s vystavením daňového dokladu v elektronickej podobe podľa ustanovenia §71 ods. 1 písm. b) zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a doručovaním daňových dokladov a iných písomností a na emailovú adresu uvedenú v zmluve. Prenajímateľ taktiež akceptuje vzájomnú písomnú komunikáciu v elektronickej forme na emailovú adresu uvedenú v zmluve.
4. Zmluva sa môže meniť alebo doplňovať výlučne formou písomných a očíslovaných dodatkov, s výnimkou uvedenou v článku IV bodu 4., odkazujúcich na túto Zmluvu podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím Zmluvy a dotknutým ustanovením.
6. V prípade akéhokoľvek nedorozumenia, sporu alebo sporného nároku sa obe zmluvné strany zaväzujú riešiť ich prednostne cestou vzájomnej dohody.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé na uzavretie tejto zmluvy. Pred podpisom tejto zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia. Na znak svojej vôle byť viazaní touto zmluvou ju vlastnoručne podpisujú.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.

v Pov. Bystřici, dňa 30.04.2019

v Pov. Bystřici, dňa 30.4.2019



Prenajímateľ
Peter Stoklasa, konateľ spoločnosti

Nájomca
Ing. Illéš Marcel, predseda organizácie

Prilohy:

Príloha č. 1 *Preberací protokol*