

## **N á j o m n á z m l u v a**

uzatvorená s odkazom na § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a predpisov, zákona č. 18/1996 Z.z. v znení noviel

medzi

### **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Námestie SNP č. 8, 975 66 Banská Bystrica

Zastúpený: Ing. Tomáš Čuka, generálny riaditeľ

IČO : 36038351

DIČ : 2020087982

IČ DPH: SK 2020087982

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

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

a

### **Tatry mountain resorts, a.s.**

Demänovská Dolina 72, 031 01 Liptovský Mikuláš

V zastúpení: Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva

Ing. Jozef Hodek, člen predstavenstva

IČO: 31 560 636

IČ DPH: SK2020428036

DIČ: 2020428036

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel Sa, vložka č. 62/L

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 **neznámych vlastníkov** Matúša Paprčku v podiele  $\frac{1}{2}$  a Zuzany Gašparovej, rod. Paprčkovej v podiele  $\frac{1}{2}$ , v **správe prenajímateľa**, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Demänovská Dolina a sú vedené na **LV č. 257**:
- **parcela KNE č. 3524**, druh pozemku lesný pozemok o výmere 1668 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **368 m<sup>2</sup>**

*Parcela KNE č. 3524 je v stave KNC vedená ako p.č. 2947/173, neevidovaná na LV, druh pozemku lesný pozemok.*

- **parcela KNE č. 3543/1**, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 75 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **75 m<sup>2</sup>**

*Parcela KNE č. 3543/1 je v stave KNC vedená ako p.č. 2947/85, neevidovaná na LV, druh pozemku lesný pozemok.*

- **parcela KNE č. 3543/2**, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 2 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **2 m<sup>2</sup>**

*Parcela KNE č. 3543/2 je v stave KNC vedená ako p.č. 2946/7, neevidovaná na LV, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.*

- pozemky vo vlastníctve **neznámych vlastníkov** Jána Paprčku v podiele  $\frac{19}{30}$ , Jána Paprčku v podiele  $\frac{6}{30}$ , Zuzany Ballovej, rod. Paprčkovej v podiele  $\frac{1}{30}$  a Jaroslava Červeňa v podiele  $\frac{1}{30}$ , v **správe prenajímateľa**, ktoré sa nachádzajú v k. ú. Demänovská Dolina a sú vedené na **LV č. 258, a to v rozsahu podielov 27/30**:
- **parcela KNE č. 3526**, druh pozemku lesný pozemok o výmere 7820 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **4621 m<sup>2</sup>**

*Parcela KNE č. 3526 je v stave KNC vedená ako p.č. 2947/175, neevidovaná na LV, druh pozemku lesný pozemok.*

- **parcela KNE č. 3541/1**, druh pozemku lesný pozemok o výmere 57 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **57 m<sup>2</sup>**

*Parcela KNE č. 3541/1 je v stave KNC vedená ako p.č. 2946/42, neevidovaná na LV, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.*

- **parcela KNE č. 3541/2**, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 399 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je **124 m<sup>2</sup>**

**Parcela KNE č. 3541/2 je v stave KNC vedená ako p.č. 2946/24, neevidovaná na LV, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.**

- **parcela KNE č. 3541/3, druh pozemku trvalý trávny porast o výmere 1 m<sup>2</sup>, pričom prenajímaná časť pozemku je 1m<sup>2</sup>**

**Parcela KNE č. 3541/3 je v stave KNC vedená ako p.č. 2946/41, neevidovaná na LV, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie.**

Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je situačný náčrt s vykreslením častí prenajímaných pozemkov.

*Rozhodnutím Okresného národného výboru v Liptovskom Mikuláši, odboru poľnohospodárstva, lesného a vodného hospodárstva číslo: PLVH-543/1977 v zmysle §27 ods. 2 zákona číslo 69/1967 Zb. o národných výboroch v znení zákona číslo 27/72 Zb. a podľa článku 36 vyhlášky číslo 17/1961 Zb., ktorou sa vydávajú vykonávacie predpisy k lesnému zákonu sa povolilo odlesnenie častí porastov Jelení grúň – Záhradky.*

## **II. Účel nájmu**

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu pozemky a podiely na pozemkoch bližšie špecifikovaných v čl. I. tejto zmluvy za účelom ich využitia na prevádzkovanie existujúcich zariadení cestovného ruchu v lokalite Záhradky, a to:
- parcela KNE č. 3524 a KNE č. 3526 ako časť zjazdovky
  - parcela KNE č. 3543/1 a parcela KNE č. 3541/1 a parcela KNE č. 3541/3 ako dojazd zo zjazdovky
  - parcela KNE č. 3543/2 a parcela KNE č. 3541/2 ako pozemky pod cestou

## **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. o cenách v znení neskorších predpisov v sume **2,84 EUR/m<sup>2</sup>/rok** bez DPH, čo predstavuje sumu nájomného za pozemky a podiely na pozemkoch celkom **13 541 Eur bez DPH/rok** (slovom: trinásťtisícpäťstoštyridsaťjeden eur/rok bez DPH). Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH. DPH bude účtovaná podľa platných právnych predpisov.

4.2. Nájomné je splatné polročne, za prvý polrok do 31.1. a za druhý polrok do 31.5. príslušného kalendárneho roka na základe prenajímateľom vystavenej faktúry s tým, že po účinnosti tejto Nájomnej zmluvy, je prvé nájomné ako alikvótna časť za kalendárny polrok, v ktorom táto Nájomná zmluva nadobudla účinnosť, splatné bezhotovostným bankovým prevodom do 21 kalendárnych dní od doručenia faktúry prenajímateľom nájomcovi v prospech účtu:

**IBAN:** \_\_\_\_\_, SWIFT CODE: \_\_\_\_\_, vedený vo \_\_\_\_\_, príjemca LESY Slovenskej republiky, štátny podnik Banská Bystrica, Odštepny závod Liptovský Hrádok (depozit).

4.3. 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.

4.4. Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v bode 4.1 tejto zmluvy, podpísom 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 posledný kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájomného podľa tohto ustanovenia. Takto upravená výška nájomného bude platná po celé 5-ročné obdobie bez toho, aby tým bolo dotknuté ustanovenie ods. 4.3. tohto článku Nájomnej zmluvy.

4.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5-ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4 tejto zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle bodu 4.3 a bodu 4.4. tejto zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé eur smerom nahor.

4.6. Vo faktúre podľa bodu 4.2. tejto zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s bodom 4.1. zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.

4.7. Zmluvné strany podpísaním tejto Zmluvy potvrdzujú a berú na vedomie, že pred podpísaním tejto Zmluvy boli pozemky uvedené v čl. I. v užívaní Nájomcu, s čím Prenajímateľ súhlasí. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie pozemkov vo výške určenej podľa tejto zmluvy od 01.01.2020 až do dňa účinnosti tejto Zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky ich vzájomné nároky vzniknuté medzi 01.01.2020 a dňom účinnosti tejto Zmluvy budú vysporiadané tak, že výška odplaty bude alikvotne určená podľa počtu dní od 01.01.2020 až do dňa účinnosti tejto

Zmluvy a takto určenú odplatu nájomcovia uhradia do 21 dní od vystavenia faktúry prenajímateľom.

## **V. Zmluvná pokuta**

- 5.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného v zmluve dohodnutej výške a termíne je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

## **VI. Ukončenie nájomného vzťahu**

- 6.1. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota rovnaká pre obidve zmluvné strany a je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 6.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné.
- 6.4. 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 doporučené 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.

## **VII. Ostatné dojednania**

- 7.1. Pozemky špecifikované v Čl. I. zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v Čl. II. zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám, a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, že o predmet nájmu 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 nájmu znáša nájomca sám.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete zmluvy 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. Prenajíateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.7. Prenajíateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu pre účel, ako bol dohodnutý v tejto nájmovej zmluve.
- 7.8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajíateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajíateľa.
- 7.9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajíateľa k úpravám predmetu nájmu 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 prenajíateľ 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 prenajíateľ, 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 prenajíateľovi uhradiť do 14 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 prenajíateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.14. Druhá zmluvná strana Tatry mountain resorts, a.s. je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy ZMLV107/2021 voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky, len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

## **VIII.**

### **Záverečné dojednania**

- 8.1. Prenajíateľ má právo vstupu na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude oznámený prenajíateľom vopred.
- 8.2. Prenajíateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na prenajaté pozemky.
- 8.3. Tento právny vzťah sa riadi ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení noviel.
- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným dodatkom s podpisom oboch zmluvných strán.

- 8.5. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom podpisu zmluvných strán a **účinnosť** dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa §47a Občianskeho zákonníka v znení z.č. 546/2010 Z.z.
- 8.6. Zmluva bola napísaná v 6 rovnopisoch, z ktorých strany obdržia:
- 4 rovnopisy prenajímateľ
  - 2 rovnopisy nájomca
- 8.7. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa §47a Občianskeho zákonníka v znení zákona číslo 546/2010 Z.z..

Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici dňa: 14. MÁJ 2021

V Demänovskej Doline dňa: 01-02-2021

**Prenajímateľ:**  
**Lesy Slovenskej republiky, štátny podnik**  
v zastúpení

**Nájomca:**  
**Tatry mountain resorts, a.s.**  
v zastúpení

---

**Ing. Tomáš Čuka**  
generálny riaditeľ

---

**Ing. Igor Rattaj**  
predseda predstavenstva

---

**Ing. Jozef Hodek**  
člen predstavenstva