

**Zmluva o nájme**  
**č. 162/2019-ÚR-ÚPP**

ktorú v súlade s ust. §-u663 a nasl. Občianskeho zákonníka a §13, ods.1 a nasl., zák.č.278/93 Z.z. v znení neskorších predpisov uzavreli:

**1. Slovenská republika - ŠTÁTNE LESY TATRANSKÉHO NÁRODNÉHO PARKU TATRANSKÁ LOMNICA**

**sídlo: Tatranská Lomnica č. 66, 059 60 Vysoké Tatry**

**(ďalej ŠL TANAP-u)**

**zastúpenými riaditeľom Ing. Maroš Petrik**

**Bankové spojenie: Štátna pokladnica**

**IBAN:**

**SWIFT/BIC kód banky: SPSRSKBAXXX**

**IČO: 31966977**

**DIČ:**

**IČ DPH:**

**/ďalej len prenajímateľ/ a**

**2. TATRAWEST, s.r.o.**

**Obchodné meno: TATRAWEST, s.r.o.**

**Sídlo: Pribiské 413, Zuberec 027 32**

**Štatutárny orgán: Stanislav Jantolák, konateľ spoločnosti**

**IČO: 31563953**

**Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, pobočka Dolný Kubín**

**IBAN:**

**IČO: 31563953**

**DIČ:**

**Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline vo vložke č.:438/L, oddiel:**

**Sro**

**/ďalej len nájomca/**

**Čl. I.**  
**Predmet a účel**  
**nájmu**

Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky a to nasledovných nehnuteľností:

- stavba č.súp.706 - Terénna stanica Spálená**
- pozemok pod stavbou KN-C parcela č. 1514/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m<sup>2</sup>**
- pozemok KN-C parcela č. 1514/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup> /priľahlý pozemok/**
- pozemok KN-C parcela č. 1514/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2m<sup>2</sup> /priľahlý pozemok/**
- pozemok KN-C parcela č. 1514/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup> /priľahlý pozemok/**

Stavba s pozemkami je zapísaná na liste vlastníctva č. 806, katastrálne územie Zuberec, obec Zuberec, katastrálny odbor Okresného úradu Tvrdošín.

Predmetné nehnuteľnosti sa stali pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom.

Prenajímateľ objekt s pozemkami nevyužíva počas zimnej sezóny na účely spojené s predmetom svojej činnosti a preto ich ponúkol do nájmu.

Majetok štátu bol ponúknutý podľa ustanovenia §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov zverejnením v Registri ponúkaného majetku štátu MF SR.

Trhové nájomné za stavbu a pozemky bolo stanovené v súlade s ust. §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov znaleckým posudkom znalca v odbore: Stavebníctvo, Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Jozefa Žuffu, ul. Mila Urbana 127, 027 43 Nižná. Znalecký posudok bol vydaný dňa 30.01.2019 pod č. 2/2019.

### **Predmetom nájmu je:**

- stavba č.súp.706 - Terénna stanica Spálená
- pozemok pod stavbou KN-C parcela č. 1514/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 84 m<sup>2</sup>
- pozemok KN-C parcela č. 1514/9 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m<sup>2</sup> /príľahlý pozemok/
- pozemok KN-C parcela č. 1514/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2m<sup>2</sup> /príľahlý pozemok/
- pozemok KN-C parcela č. 1514/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 m<sup>2</sup> /príľahlý pozemok/

**Trhový nájom bol stanovený sumou 336,-- € mesačne za objekt spolu s pozemkami.**

Nájom za stavbu činí 284,-- €/mesačne . Nájom zastavaných a príľahlých pozemkov činí sumu 52,--€/mesačne.

**Nájomca ponúkol za nájom cenu vo výške 4 500,-- € mesačne, t.j. 31 500,-- € za sedem mesiacov .**

Objekt a pozemky bude nájomca užívať na poskytovanie ubytovacích služieb, bufetu a prevádzku verejného WC pre návštevníkov lyžiarskeho strediska Roháče Spálená. Predmet nájmu bude užívať počas zimnej prevádzky v mesiacoch november až máj, t. j. 7 mesiacov v kalendárnom roku, po dobu trvania nájmovej zmluvy, ktorá sa uzatvára na 10 rokov.

### **Čl. II.**

#### **Doba trvania nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a trvá po dobu 10 rokov. Koniec lehoty nájmu pripadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začala. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

### **Čl. III.**

#### **Výška a splatnosť nájomného**

Na základe ust. §13, ods.1, zák.č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov výška nájomného za nebytové priestory a pozemky činí sumu 31 500,-- za sedem mesiacov v príslušnom kalendárnom roku.

Nájomca bude uhrádzať nájomné za nebytové priestory a pozemky pravidelne vo výške 15 750,--€ na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, vždy k 31.12. a k 31.03. príslušného roka.

Prevádzkové náklady prenajímateľovi s prenájmom nevznikajú, keďže prívod vody a elektrickej energie do budovy je vlastníctvom nájomcu.

Na úhradu dohodnutého nájomného vystaví prenajímateľ nájomcovi faktúru.

Daňová povinnosť bude nájomcovi refakturovaná v príslušnej výške. Daňová povinnosť v obci Zuberec činí výšku 0,6475 € za m<sup>2</sup>/ročne pri zastavanej ploche. Daň zo stavby na podnikanie činí 0,830 € za každý aj začatý m<sup>2</sup> stavby.

Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úrokov z omeškania ustanovuje §3 ods.1 a ods.2 nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Výška nájomného podľa odseku 1. tohto článku bude počnúc rokom 2020 upravovaná každoročne k 30. júnu kalendárneho roka pre úpravu výšky nájmu nasledujúceho kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:  $ZN = N + ( N \times ISC )$  ZN: výška nájomného po uskutočnenej zmene, N: výška nájomného pred uskutočnenou zmenou, ISC: Index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Štatistickým úradom SR, vo výške pre predchádzajúci kalendárny rok.

Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v tejto zmluve.

#### **Čl. IV. Práva a povinnosti prenajímateľa**

Prenajímateľ je povinný odovzdať nebytové priestory nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu pred užívaním sa spíše zápisnica.

Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly, či predmet nájmu sa využíva v súlade s podmienkami tejto zmluvy

#### **Čl. V. Práva a povinnosti nájomcu**

Nájomca je povinný splniť podmienky uložené v predchádzajúcom súhlase MŽP SR podľa §94 ods.5 zák. č. 543/2002 v znení neskorších predpisov keďže sa jedná o územie s tretím stupňom ochrany prírody a to:

Zaväzuje sa, že pri užívaní predmetu nájmu zabezpečí dodržiavanie všetkých ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov, osobitne §14 tohto zákona, ktorý sa týka priamo obmedzení v 3. stupni územnej ochrany.

Prenajaté plochy funkčne zachová bez možnosti zmeny v územnoplánovacej dokumentácii obce Zuberec.

Nezväčší zastavanú plochu objektu, t.j. jeho plošný rozmer, súčasnú podlažnosť objektu, ako aj obostavaný priestor objektu /vrátane terás/.

Prenajatý objekt bude udržiavať vo vyhovujúcom technickom stave, dobrej architektonicko-výtvarnej úrovni a v súčasnom vyhovujúcom materiálovom a farebnom riešení, ktoré nepoškodzuje vzhľad krajiny.

Uvedené plochy ponechá bez oplotenia.

Nepovolí ďalšiu prevádzku objektu ako malého stravovacieho zariadenia /bufetu/ v prípade, ak chýba alebo je nefunkčná environmentálne vyhovujúca technológia likvidácie odpadov a verejné WC, ako vyhovujúci štandard sociálneho zariadenia

Pri prevádzkovaní prenajatej nehnuteľnosti vhodným spôsobom zabezpečí všetky odpady a sklady potravín. Preto je potrebné vykonať preventívne opatrenia súvisiace s elimináciou rizika

synantropizácie živočíchov a to pravidelnou likvidáciou odpadov a zabezpečením zariadení určených na odpad /uskladnenie odpadu po ukončení dennej prevádzky vo vnútri objektu/ a neprikrmovaním fauny.

Okrem vyššie uvedených povinností je nájomca povinný splniť tieto ďalšie podmienky:

Nájomca je oprávnený využívať prenajaté priestory iba na účel dohodnutý v zmluve a tieto priestory nie je oprávnený dať do podnájmu tretím osobám.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, a tieto, alebo aj iné opravy umožniť. Jedná sa o havarijné opravy, resp. o opravy, ktoré nie je nájomca oprávnený vykonať sám bez súhlasu prenajímateľa vzhľadom k ich rozsahu.

Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, revízne prehliadky ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, ani na neho zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažiť.

Nájomca môže vykonať prípadné úpravy na predmete nájmu iba so súhlasom prenajímateľa a to na základe písomnej dohody, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, resp. porušením platných predpisov na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti práce. Pre tento prípad si nájomca zriadi poistenie.

Zároveň zodpovedá aj za prípadné škody, ktoré vzniknú porušením zmluvných podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.

Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu bude užívať iba počas zimnej sezóny v mesiacoch november až máj príslušného roka.

Po skončení dohodnutej doby nájmu /10 rokov/ je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako aj na zhodnotenie objektu. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov sa spíše zápisnica.

## **Čl. VI. Skončenie nájmu**

Nájomnú zmluvu možno ukončiť dohodou zmluvných strán, resp. ju môže každá zo zmluvných strán vypovedať. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- a/ ak nájomca užíva objekt v rozpore s dohodnutým účelom nájmu
- b/ ak nájomca mešká s platením nájmu viac ako jeden mesiac
- c/ ak nájomca porušuje ostatné podmienky dohodnuté v zmluve
- d/ ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať objekt na dohodnutý účel nájmu
- e/ písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku

Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu :

- f/ v prípade, že prenajímateľ mu bráni užívať predmet nájmu spôsobom aký bol dohodnutý v zmluve

g/bez udania dôvodu

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede jednej zo zmluvných strán.

## **Čl. VII. Záverečné ustanovenia**

Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením § 13, ods.9, zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č.546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a z.č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať iba písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomná zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jedno pre Ministerstvo financií SR.

V Tatranskej Lomnici dňa .....

-----  
**Stanislav Jantolák**  
konateľ TATRAWEST, s.r.o.  
/ nájomca/

-----  
**Ing. Maroš Petrík**  
riaditeľ ŠL TANAP-u  
/ za prenajímateľa /