

## Nájomná zmluva č. 128/OPDR/2022

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a následne Občianskeho zákonníka a § 13 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi

**Slovenskou republikou - Správou Tatranského národného parku so sídlom v Tatranskej Lomnici**

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

**zastúpenou riaditeľom Ing. Pavlom Majkom**

**Bankové spojenie: Štátna pokladnica**

**IBAN: SK52 8180 000 0070 0067 5288**

**IČO: 54435293**

**DIČ: 2121704090**

**IČ DPH: SK 2121704090**

**(ďalej S- TANAPu)**

ako prenajímateľom

a

**Odborom Klubu slovenských turistov**

**ul. Hattalova 474/3, 027 43 Nižná**

**zastúpeným Ing. Jánom Šimákom, predsedom**

**IČO: 14223406**

**(ďalej OKST Nižná)**

ako nájomcom

za nasledovných podmienok:

### I.

#### Úvodné ustanovenia

**1.1.** Slovenská republika, v správe S-TANAPu, je výlučným vlastníkom pozemkov zapísaných na Okresnom úrade, katastrálnom odbore v Tvrdošíne na LV č. 1517 v k.ú. Zuberec, obec Zuberec, okres Tvrdošín nasledovne:

<b>parc. C-KN</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>druh pozemku</b>
1562/1	826	Zastavané plochy a nádvoria
1562/2	55	Zastavané plochy a nádvoria

**1.2.** OKST Nižná je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - objektu „Rekreačná Chata“ súpisné číslo 430 nachádzajúceho sa na parcele C-KN č. 1562/2 zapísaného na LV č. 1021 v k. ú. Zuberec, obec Zuberec, okres Tvrdošín.

**1.3.** Nehnuteľný majetok vo vlastníctve štátu uvedený v odseku 1.1. tohto článku prechodne neslúži správcovi majetku štátu na plnenie úloh v rámci jeho činnosti alebo v súvislosti s nimi a je podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dočasne prebytočným majetkom štátu, o čom rozhodol štatutárny orgán správcu majetku štátu rozhodnutím č. 1072-22 zo dňa 01.07.2022.

## **II. Predmet nájmu**

**2.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu je tvorený nasledovnými pozemkami:

**A./**

<b>parc. C-KN</b>	<b>výmera v m<sup>2</sup></b>	<b>druh pozemku</b>
1562/1	826	Zastavané plochy a nádvoria
1562/2	55	Zastavané plochy a nádvoria

**Celková výmera predmetu nájmu je 881 m<sup>2</sup>.**

## **III. Účel nájmu**

**3.1.** Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu predmet nájmu uvedený v článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy za účelom umožnenia využívania objektu „ Rekrečná Chata“ súpisné číslo 430 k.ú. Zuberec, obec Zuberec, okres Tvrdošín v Látanej doline.

**3.2.** Nájomca je podľa výpisu z LV č. 1021 k.ú. Zuberec vlastníkom stavby súpisné číslo 430 na pozemku KN-C parc. 1562/2, príľahlý pozemok tvorí pozemok parc. CKN č. 1562/1, obe k.ú. Zuberec, a preto nie je nutné podľa § 13, ods. 5, písmena a) zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ponúknuť majetok v registri.

## **IV. Doba trvania nájmu**

**4.1.** Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu do užívania počas doby nájmu, ktorá začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím 5 rokov od tohto dňa.

## V. Výška nájomného a jeho splatnosť

**5.1.** Nájomné na základe znaleckého posudku č. 83/2021 vyhotoveného dňa 07.09.2021 Ing. Radomírom Bičárom, Záhradná č.535/9, 059 35 Batizovce, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedeným na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, pod číslom 910241, predstavuje pri prenajímanej výmere 135,- Eur ročne.

**Ročné nájomné na základe dohody zmluvných strán pri celkovej prenajatej výmere 881 m<sup>2</sup> predstavuje 250,- Eur** (slovom dvestopäťdesiat Eur za rok). Ročné nájomné je splatné do 30.4. bežného roka a to na základe prenajímateľom riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi vždy najneskôr 30 dní pred splatnosťou príslušnej splátky.

**5.2.** Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v odseku 5.1. tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania úhrady nájomného zo sumy dlžného nájomného.

**5.3.** Výška nájomného podľa odseku 5.1. tohto článku bude počnúc rokom 2024 upravovaná každoročne k 30. júnu kalendárneho roka pre úpravu výšky nájmu nasledujúceho kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu prípadne poklesu 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.

**5.4.** V súvislosti s touto zmluvou nevznikajú prenajímateľovi nijaké ďalšie prevádzkové náklady.

**5.5.** Nájomca sa zároveň zaväzuje uhradiť náklady na vypracovanie znaleckého posudku č.83/2021 vo výške 380,- Eur ( slovom tristoosemdesiat Eur) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

## VI. Práva a povinnosti nájomcu

**6.1.** Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba na účely vymedzené v článku III. odsek 3.1. tejto zmluvy.

**6.2.** Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, zodpovedajúcemu účelu nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy.

**6.3.** Nájomca je povinný v okolí predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok.

**6.4.** Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté pozemky do podnájmu ani výpožičky.

**6.5.** Nájomca nie je oprávnený na prenajatých pozemkoch zriadiť novú stavbu. Tým nie je dotknuté právo v zmysle článku III. odseku 3.1. tejto zmluvy prevádzkovať, opravovať a udržiavať existujúcu stavbu umiestnenú na predmete nájmu.

**6.6.** Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo.

**6.7.** Nájomca je povinný zaplatiť nájomné v dohodnutej výške a termínoch splatnosti, uvedených v tejto zmluve.

**6.8.** Nájomca má právo požadovať od prenajímateľa bezodkladnú úpravu predmetu nájmu v prípade, že tento bude poškodený jeho prevádzkovou činnosťou, alebo iným spôsobom činnosťou prenajímateľa uvedený do rozporu so stavom definovaným v prvej vete odseku 7.1. článku VII. tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ nevykoná úpravu predmetu nájmu v lehote určenej nájomcom v písomnej výzve, je nájomca oprávnený vykonať túto úpravu na svoje náklady a tieto požadovať od prenajímateľa.

**6.9.** Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností za predmet tejto zmluvy v zmysle príslušných ustanovení platných legislatívnych predpisov.

**6.10.** Nájomca sa touto zmluvou zároveň zaväzuje dodržiavať nasledovné podmienky predchádzajúceho súhlasu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcie ochrany prírody, biodiverzity a krajiny číslo 8093/2022-6.1, 25109/2022 zo dňa 28.09.2022:

- pri prevádzkovaní objektu „Rekreačná Chata“ súpisné číslo 430 k.ú. Zuberec, obec Zuberec, okres Tvrdošín v Látanej doline sa nájomca zaväzuje dodržiavať všetky ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a Návštevného poriadku Tatranského národného parku
- nájomca sa touto zmluvou zaväzuje zabezpečiť preventívne opatrenia súvisiace s likvidáciou akéhokoľvek vzniknutého odpadu, t.j. zabezpečiť preventívne opatrenia súvisiace s elimináciou rizika synantropizácie druhov živočíchov (pravidelná likvidácia odpadov, zabezpečenie zariadení určených na odpad, neprikrmovanie živočíchov a pod.),
- prenajímané plochy budú ponechané bez oplotenia a prípadné rekonštrukcie objektu budú nájomcovia realizovať len v existujúcich objemových parametroch, t.j. zachová sa súčasný plošný priemet ako aj súčasná podlažnosť objektu
- ubytovaní hostia sa budú pohybovať mimo turistických značených chodníkov len v nevyhnutnom rozsahu potrebnom pre prístup k chate
- palivové drevo pre potreby chaty bude zabezpečené po dohode s vedúcim ochranného obvodu Zverovka.

Ďalej chata bude prevádzkovaná s ohľadom na rozhodnutie OU Prešov č.OU-PO-OSZP1-2017/034907-21/KM zo dňa 25.10.2017 o sezónnej uzávere vybraných turistických značených chodníkov na území TANAP-u resp. (v prípade jeho schválenia) v zmysle Návštevného poriadku TANAP-u.

**6.11.** Táto zmluva nerieši príjazd motorovým vozidlom k objektu „Rekreačná Chata“ súpisné číslo 430 k.ú. Zuberec, obec Zuberec, okres Tvrdošín v Látanej doline. V prípade nevyhnutnej potreby je potrebné toto riešiť samostatnou dohodou.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

**7.1.** Prenajímateľ odovzdá nájomcom predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu, podľa účelu nájmu vymedzeného touto zmluvou. Pokiaľ sa predmet nájmu počas doby nájmu dostane v dôsledku konania prenajímateľa do rozporu so stavom vymedzeným v prvej vete tohto odseku, zaväzuje sa prenajímateľ predmet nájmu do takéhoto stavu opäť uviesť.

**7.2.** Prenajímateľ má právo výkonu kontroly vo vzťahu k nájomcom, či predmet nájmu užívajú v súlade s jednotlivými článkami tejto zmluvy.

## **VIII.**

### **Ukončenie nájomného vzťahu**

**8.1.** Platnosť tejto zmluvy zaniká iba v nasledujúcich prípadoch:

1. Uplynutím doby trvania nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
2. Dohodou zmluvných strán o skončení nájmu.
3. V prípade porušenia zmluvne dohodnutých podmienok uvedených v článku VI. tejto zmluvy, môže prenajímateľ vypovedať túto nájomnú zmluvu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. Zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu.

**8.2.** Zánikom tejto nájomnej zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jej základe alebo z nej vyplývajú.

## **IX. Závěrečné ustanovenia**

**9.1.** Akékoľvek zmeny podmienok tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a to formou písomných, datovaných, vzostupne očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.

**9.2.** V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné, alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy, na základe vzájomnej dohody účastníkov zmluvy. Do doby, kým táto zmluva nebude uzatvorená, rovnako aj pre prípad, že k nej nedôjde vôbec, sa na nahradenie neplatného, neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia použijú iné ustanovenia tejto zmluvy a ak také nie sú, potom príslušné ustanovenia slovenských právnych predpisov a to také ustanovenia, ktoré zodpovedajú kritériám podľa predchádzajúcej vety. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s plnením podľa tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým vzájomným rokovaním a dohodou. V prípade, že sa nepodarí nájsť v danom spore vyhovujúce riešenie zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že budú vzájomný spor riešiť pomocou mediátora registrovaného v zozname mediátorov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky. Osobu mediátora si strany vyberú po vzájomnej dohode. Dohoda o riešení sporu mediáciou zaväzuje i právnych zástupcov zmluvných strán.

**9.3.** Zmluva sa vyhotovuje v 8 vyhotoveniach, z ktorých po 3 vyhotovenia obdrží každá zo zmluvných strán, 1 vyhotovenie obdrží Ministerstvo životného prostredia SR a 1 vyhotovenie Ministerstvo financií SR.

**9.4.** Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vláda SR. Zmluva je účinná 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 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a o doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.

**9.5.** Práva a povinnosti, vyslovene neupravené v texte tejto zmluvy, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými predpismi platnými v SR.

**9.6.** Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením §-u 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/93 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu zbavenú akéhokoľvek omylu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto zmluve zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany na znak súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Tatranskej Lomnici, dňa .....

V Nižnej, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. Pavol Majko  
riaditeľ S-TANAP-u

Ing. Ján Šimák  
predseda OKST Nižná