

Nájomná zmluva 269/N/2011

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a následne Občianskeho zákonníka a § 13, ods. 6, písm. a/
zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov

medzi

**Slovenskou republikou - Štátnymi lesmi Tatranského národného parku
Tatranská Lomnica č. 66, 059 60 Vysoké Tatry
(ďalej ŠL TANAPu)**

Zastúpenými riaditeľom Ing. Petrom Líškom

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

ako prenajímateľom

a

Tatramel s.r.o., Dolný Smokovec 86, Vysoké Tatry 059 81

Zastúpená konateľom Ing. Janou Kalinčíkovou

Bankové spojenie: Volksbank Slovensko, a.s.

Číslo účtu:

IČO:

DIČ:

IČ DPH: SK

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Prešove, vložka č. 11741/P,

Odd. Sro

ako nájomcom

za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1.1. Slovenská republika, v správe Štátnych lesov Tatranského národného parku, je vlastníkom pozemkov zapísaných na Správe katastra v Poprade na LV č. 119 v k.ú. Tatranská Lomnica v rozsahu podľa stavu parciel C-KN nasledovne:

parc. C-KN	výmera v m²	druh pozemku
3310/2	109	zastavaná plocha a nádvorie
3310/3	47	zastavaná plocha a nádvorie
3310/7	16	zastavaná plocha a nádvorie
3310/8	4	zastavaná plocha a nádvorie
3310/14	22	zastavaná plocha a nádvorie
3310/15	148	zastavaná plocha a nádvorie

1. 2. Tatramel s.r.o., Dolný Smokovec 86, Vysoké Tatry 059 81 je vlastníkom nehnuteľnosti objektu „Zamkovského chaty“ č.s. 448 na parcele C-KN č. 3310/2 a prísluších objektov k.ú. Tatranská Lomnica v spoluvlastníckom podieli 1/1,:

stavba	na parcele	poznámka
„Zamkovského chaty“	3310/2	zastavaná plocha a nádvorie
ČOV pri Zamk. chate	3310/8	zastavaná plocha a nádvorie
Soc. zariadenie	3310/7	zastavaná plocha a nádvorie

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 H/2011/0779 zo dňa 2.12.2011.

II. Predmet nájmu

2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu je tvorený nasledovnými časťami pozemkov:

A./

parc. C-KN	výmera nájmu v m ²	druh pozemku
3310/2	109	zastavaná plocha a nádvorie
3310/3	47	zastavaná plocha a nádvorie
3310/7	16	zastavaná plocha a nádvorie
3310/8	4	zastavaná plocha a nádvorie
3310/14	22	zastavaná plocha a nádvorie
3310/15	148	zastavaná plocha a nádvorie

Celková výmera predmetu nájmu je 346 m².

B./

Presnú špecifikáciu predmetu nájmu zobrazuje snímka z katastrálnej mapy so zakreslením situácie v mierke 1:2000, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájmovej zmluvy.

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 nehnuteľnosti vo vlastníctve nájomcu pre podnikateľskú činnosť a to: Prevádzkovanie „Zamkovského chaty“ v Malej Studenej doline

s poskytovaním ubytovacích a stravovacích služieb a ako záchranného bodu vo vysokohorskom teréne na núdzové prenocovanie v k.ú. Tatranská Lomnica.

3.2. Nájomca je podľa výpisu z LV č. 371 a LV č. 629 v k.ú. Tatranská Lomnica vlastníkom stavieb na pozemkoch C-KN č. 3310/2 (budova „Zamkovského chaty“), 3310/8 (ČOV pri „Zamkovského chate“), 3310/7 (Soc. zariadenie) ktoré bezprostredne súvisia s predmetom nájmu – parc. C-KN č. 3310/2 – vlastnej budovy Zamkovského chaty. Pozemky C-KN č. 3310/3, 3310/14, 3310/15 svojim umiestnením a využitím tvoria neoddeliteľný celok so stavbami vo vlastníctve nájomcu a preto nie je nutné podľa § 13, ods. 6, písmena a) zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vykonať osobitné ponukové konanie.

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. Ročné nájomné sa stanovuje podľa znaleckého posudku č. 167/2011 vyhotoveného dňa 10.11.2011 Ing. Irenou Gallovou, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedeným na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre základný odbor 370000 Stavebníctvo, odvetvie 370100 Pozemné stavby a 370900 odhad hodnoty nehnuteľností, pod číslom 910805.

Hodnota ročného nájomného je podľa predmetného znaleckého posudku zaokrúhlene 1159,-€ (slovom tisícstopäťdesiatdeväť eur).

Ročné nájomné je splatné do 30.4. bežného roka a to na základe prenájomateľom riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi vždy najneskôr 30 dní pred splatnosťou príslušnej splátky. Nájomca zároveň uhradí cenu za vypracovanie znaleckého posudku č. 167/2011 vo výške 300,- € (slovom tristo eur), ktorá mu bude vyfakturovaná spolu s touto nájomnou zmluvou.

5.2. Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenájomateľa 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. Výšku úroku 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.

5.3. Výška nájomného podľa odseku 5.1. tohto článku bude počnúc rokom 2012 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 spotrebitel'ských cien vyhlasovaný Štatistickým úradom SR, vo výške pre predchádzajúci kalendárny rok.

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

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.

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 existujúce stavby umiestnené 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 v zmysle príslušných ustanovení platných legislatívnych predpisov.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi 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 nájomcovi, 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 od zmluvy odstúpiť okamžite.

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. Vypovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

8.2. Vypovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa nasledujúceho po doručení výpovede.

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

IX.

Záverečné 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.

9.3. Zmluva sa vyhotovuje v 8 vyhotoveniach, z ktorých po 3 vyhotovenia obdrží každá zo zmluvných strán, 1 vyhotovenie obdrží Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka 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 vlády 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.10 zákona NR SR č. 278/93 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

9.7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č.1 – grafické znázornenie predmetu nájmu.

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 Dolnom Smokovci, dňa

Prenajímateľ:
Ing. Peter Líška
riaditeľ ŠL TANAP-u

Nájomca:
Ing. Janka Kalinčíková
konateľka Tatramel s.r.o. Dolný Smokovec