

ZMLUVA o nájme nehnuteľností

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. Obč. zákonníka

č. 307 - MsÚ / 2024

I. Zmluvné strany

- 1.1 Prenajímateľ : **Mesto Vysoké Tatry**
So sídlom: Starý Smokovec 18001, 062 01 Vysoké Tatry
Zastúpené: Jozef Štefaňák, primátor
IČO: 00 326 585
Bankové spojenie: SLPS a.s. Poprad
IBAN: SK96 0900 0000 0051 6639 4524
SWIFT/BIC: GIBASKBX
(ďalej len prenájomca)
- 1.2 Nájomca : **SOLARIS Travel, s.r.o.**
So sídlom: Dolný Smokovec 16055, 059 81 Vysoké Tatry
Zastúpená: Ing. Ľubomír Ilavský, konateľ
IČO: 47 363 215
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK56 1100 0000 0029 2289 9429
Registrácia: spol. zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Prešov, odd.: Sro, vložka č: 28461/P
(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenájomcom aj zmluvné strany)

II. Predmet zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností: Vila Marta Horný Smokovec s.č. 17018 postavená na pozemku registra C-KN parc.č. 191/1 k.ú. Starý Smokovec, časť Horný Smokovec, okres Poprad, Mesto Vysoké Tatry, druh pozemku zastavená plocha a nádvorie o výmere 109 m² a garáž pri Vile Marta Horný Smokovec s.č. 17073 postavená na pozemku registra C-KN parc.č. 190/3 k.ú. Starý Smokovec, časť Horný Smokovec, okres Poprad, mesto Vysoké Tatry, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m² zapísané na liste vlastníctva č. 1, Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor.
- 2.2 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi nehnuteľnosti vrátane príslušenstva tak ako je uvedené v čl. II, ods. 2.1 (ďalej len „predmet nájmu“).
- 2.3 Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza, t.j. ako stojí a leží o čom bude spísaný záznam.

III. Účel nájmu

Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom:

- **poskytovanie ubytovacích služieb**

IV. Doba trvania nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na prenájme nehnuteľností, uvedených v čl. II. zmluvy na dobu **určitú od 01.10.2024 do 30.09.2034, t.j. 10 rokov.**

V. Cena za nájom

- 5.1 Nájmné je určené v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Vysoké Tatry schválenými Mestským zastupiteľstvom vo Vysokých Tatrách a dohodou zmluvných strán.
- 5.2 Ročná výška nájmného :
Celkom ročne 10 040,00 Eur
(slovom:desťtisícštyridsaťEur)
- 5.3 Prenajímateľ má právo požadovať zvýšenie výšky nájmného o percentuálnu mieru ročnej inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za kalendárny rok predchádzajúci kalendárnemu roku, v ktorom má dôjsť k zvýšeniu nájmného. Takáto úprava výšky nájmného bude prenajímateľom vykonaná písomným oznámením nájomcovi, ktorá nadobúda platnosť a účinnosť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomného oznámenia nájomcovi, pokiaľ nebude uvedený neskorší dátum platnosti a účinnosti novej výšky nájmného určenej so zohľadnením ročnej inflácie podľa tejto zmluvy.
- 5.4 Zvýšená výška nájmného na základe doručeného oznámenia prenajímateľa za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájmného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe, ak bude prenajímateľom uplatnený. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájmného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy.
- 5.5 Pre zabezpečenia splácania nájmného v prípade platobnej neschopnosti nájomcu je nájomca pri podpise zmluvy povinný uhradiť prenajímateľovi na účet č. SK96 0900 0000 0051 6639 4524 zálohu vo výške trojmesačného nájmného, t.j. **2 510,00 Eur**. V prípade, že záloha nebude použitá /na účel úhrady nájmného/, po skončení doby nájmu bude nájomcovi vrátená.
- 5.6 Prevádzkové náklady, napr. spotrebu elektrickej energie, plynu, vody, odvoz komunálneho odpadu, služby telekomunikácií a pod. hradí nájomca na základe ním uzatvorených zmlúv s dodávateľmi týchto služieb.

VI. Splatnosť nájmného

- 6.1 Nájmné je splatné štvrťročne, do posledného dňa prvého mesiaca príslušného štvrťroka vo výške ¼ dohodnutého nájmného: **2 5210,00 Eur / štvrťročne**
Variabilný symbol pre platby za nájmné bude každoročne upravený podľa priloženej inštrukcie.
- 6.2 Nájomca poukáže platbu nájmného na účet prenajímateľa. Povinnosť zaplatiť nájmné je splnená pripísaním poukázanej sumy na účet prenajímateľa.
- 6.3 V prípade nedodržania doby splatnosti má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úroky z omeškania vo výške 0,02 % za každý omeškaný deň.

VII. Skončenie nájmu

- 7.1 Nájom končí uplynutím dohodnutej doby.
- 7.2 Nájom je možné ukončiť aj na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, písomnou formou.
- 7.3 Prenajímateľ a nájomca môžu písomne vypovedať zmluvu uzatvorenú na určitý čas pred uplynutím doby nájmu výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace; počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 7.4 V deň ukončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenájomateľovi uvoľnený objekt v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. O odovzdaní sa spíše záznam.

VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 8.1 Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave, v ktorom stojí a leží, pričom nájomcovi je predmet nájmu dobre známy.
- 8.2 Prenajímateľ alebo ním určený splnomocnení zamestnanci majú právo vstupovať za prítomnosti nájomcu do priestorov predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania účelu nájmu a zisťovania technického stavu, po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán.
- 8.3 Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je zaťažovaný právami tretích osôb, ktoré by mohli nájomcovi brániť v jeho riadnom užívaní.
- 8.4 Nájomca nesmie dať predmet nájmu, ani jeho časť do podnájmu ďalšej osobe bez súhlasu mestského zastupiteľstva.
- 8.5 Obe zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, kedy ku zmene došlo, písomne oznámiť druhej zmluvnej strane každú zmenu týkajúcu sa zmeny právnej subjektivity (ako napr. zmena právnej formy, zmena obchodného mena, zmena sídla a pod.), ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
- 8.6 Nájomca je povinný zabezpečovať v plnom rozsahu vo vzťahu k účelu nájmu a predmetu nájmu plnenie povinností, vyplývajúcich z dodržiavania zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatných súvisiacich predpisov, zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov vrátane starostlivosti o požiarno-technické zariadenia, elektrickú inštaláciu ako aj predpisov o ochrane životného prostredia. Nájomca je povinný vykonávať na vlastné náklady revíziu vyhradených technických zariadení v zmysle platných predpisov v priestoroch, ktoré sú predmetom tejto zmluvy podľa Čl. II., bod 2.2. Kópie o vykonaných prehliadkach a skúškach je povinný odovzdať prenájomateľovi.
- 8.7 Počas doby trvania nájmu nájomca môže vynakladať investície a vykonávať stavebné úpravy a opravy na premete nájmu len po písomnom súhlase prenájomateľa, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Vysoké Tatry v platnom znení.
- 8.8 Pred začatím takto schválených a odsúhlasených prác je nájomca povinný predložiť žiadosť, projekt, rozpočet prác a súhlas prenájomateľa, podľa rozsahu prác aj súhlas príslušného stavebného úradu. Po ukončení prác nájomca predloží faktúry a súpis vykonaných prác. Prenajímateľ práce prevezme o čom vyhotoví písomný záznam.

- 8.9 Prenajímateľ môže rozhodnúť po predchádzajúcom súhlase mestského zastupiteľstva, že vynaložené investície, ktoré zhodnotia stavebnú podstatu predmetu nájmu budú z nájmu odpočítané.
- 8.10 O zápočte investícií bude vyhotovený dodatok k nájomnej zmluve.
- 8.11 Nájomca nemá nárok na náhradu vynaložených investícií do predmetu nájmu, ktoré prenajímateľom neboli odpočítané.
- 8.13 Bežné opravy a údržbu predmetu nájmu bude nájomca vykonávať sám, na vlastné náklady.
- 8.14 Nájomca súhlasí s tým, že ak prenajímateľ bude nútený obmedziť alebo vylúčiť prevádzku niektorých častí budovy alebo technických zariadení, alebo preruší dodávku energií v záujme odvrátenia vzniku škody, alebo zmenšenia jej následkov, alebo v prípade iných objektívnych okolností, nemá nájomca nárok na náhradu škody a prenajímateľ nemá povinnosť zabezpečiť náhradné kapacity.
- 8.15 Nájomca berie na vedomie zákaz reklamy v budove a na budove iným spôsobom ako dohodnutým. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o písomný súhlas s priložením návrhu reklamy.
- 8.16 Reklamné plochy budú riešené žiadosťou o povolenie reklamy na príslušnom stavebnom úrade.

IX. Doručovanie

Akékoľvek doručovanie podľa Zmluvy nadobúda účinnosť po tom, ako nastane najskoršia z nasledujúcich udalostí:

- prevzatie zásielky adresátom,
- odmietnutie prevzatia zásielky adresátom alebo odmietnutie adresáta vystaviť potvrdenie o odmietnutí prevzatia osobne doručovanej zásielky, alebo
- dňom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu neprevzatia adresátom.

X. Poistenie predmetu nájmu

- 10.1 Poistenie predmetu nájmu pre prípad poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou je zabezpečené v rozsahu poisťovnej zmluvy dojednanej správcom objektu.
- 10.2 Poistenie vecí a majetku pre prípad odcudzenia alebo poškodenia, ktoré sú vo vlastníctve nájomcu si zabezpečí nájomca na vlastné náklady uzavretím samostatného poistenia.

XI. Záverečné ustanovenia

- 11.1 Táto Zmluva je platná dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.
- 11.2 Táto Zmluva bola uzatvorená na základe Obchodnej verejnej súťaže č. 189/2024 zverejnenej dňa 23.02.2024.
- 11.3 Pre vzťahy neupravené touto Zmluvou platia ustanovenia Zákona č.116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov o nájme a podnájme nebytových priestorov a všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka o nájme.
- 11.4 Zmeny a dodatky k tejto Zmluve možno uskutočniť len písomne, so súhlasom oboch

- zmluvných strán, písomne, formou číslovaných dodatkov.
- 11.5 Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory zo Zmluvy prednostne dohodou a rokovaním.
- 11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana dostane po 2 vyhotoveniach.
- 12.7 Zmluvné strany sa oboznámili s obsahom tejto zmluvy, rozumejú jej a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Starom Smokovci

V Starom Smokovci

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Jozef Štefaňák
Primátor

.....
Ing. Ľubomír Ilavský
konateľ