

## Nájomná zmluva

uzavretá v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov a v súlade s ust. § 9aa ods. 9 pís. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení  
neskorších predpisov

medzi

### Prenajímateľom:

Názov: **Mesto Spišská Belá**  
Sídlo: Petzvalova 272/18, 059 01 Spišská Belá  
IČO: 00 326 518  
DIČ: 2020674953  
Bankové spojenie: VÚB a.s., pobočka Spišská Belá  
IBAN: SK86\_0200\_0000\_0000\_2702\_0562  
Zastúpený: Ing. Mgr. Peter Zibura, primátor

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

a

### Nájomcom:

Názov: **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**  
Sídlo: Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica  
IČO: 17058520  
DIČ: 2021526188  
IČ DPH: SK2021526188  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK86 8180 0000 0070 0063 5876  
Zastúpený: Ing. Roman Fajth, generálny riaditeľ

(ďalej len ako „nájomca“)

## Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov:

- parc. číslo KN „C“ 14705/112, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 14705/114, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 14705/120, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>,

- parc. číslo KN „C“ 14705/122, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 14705/130, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 14705/132, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 547/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>,
- parc. číslo KN „C“ 547/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>,

evidovaných Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 402 pre katastrálne územie Tatranská Lomnica, obec Vysoké Tatry, okres Poprad.

3. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky sa na základe rozhodnutia ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 5. decembra 2007 č. 74/2007 - 1.8. s účinnosťou od 1. januára 2008 o zlúčení Správy slovenských jaskýň a Štátnej ochrany prírody Slovenskej republiky stala nástupníckou organizáciou Správy slovenských jaskýň, a teda vstúpila do všetkých platných zmluvných vzťahov.
4. Prenájom pozemkov schválilo Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Belej uznesením č. 148/2024 na svojom rokovaní dňa 05.09.2024 ako prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vzhľadom na to, že ide o prenájom pozemkov pod legálnymi stavbami vo vlastníctve nájomcu - objektom vodárne a čerpacej stanice pre Beliansku jaskyňu a budovou sociálnych zariadení Belianskej jaskyne, prevádzkovým objektom Belianskej jaskyne, parkoviskom a prístupovými komunikáciami.

## **Článok II.**

### **Predmet zmluvy**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania ako predmet nájmu nehnuteľnosti, pozemky zapísané Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 402 pre katastrálne územie Tatranská Lomnica, obec Vysoké Tatry, okres Poprad v zmysle článku I. ods. 1 tejto zmluvy, a to:
  - parc. číslo KN „C“ 14705/112, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/114, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/120, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/122, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/130, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 14705/132, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 547/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>,
  - parc. číslo KN „C“ 547/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>,

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Celková výmera predmetu nájmu je 367 m<sup>2</sup>.

### Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu založeného touto zmluvou je odplatné užívanie predmetu nájmu pre účely prevádzkovania Belianskej jaskyne a s tým spojených služieb pre návštevníkov Tatranskej Kotliny.

### Článok IV. Trvanie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na určitý čas a to na 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

### Článok V. Cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za predmet nájmu:
  - a) parc. číslo KN „C“ 547/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 20 m<sup>2</sup>,
  - b) parc. číslo KN „C“ 547/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 22 m<sup>2</sup>,  
je vo výške **11,207 EUR/m<sup>2</sup>/rok**,
  - c) parc. číslo KN „C“ 14705/112, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 60 m<sup>2</sup>,
  - d) parc. číslo KN „C“ 14705/114, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 62 m<sup>2</sup>,
  - e) parc. číslo KN „C“ 14705/120, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 58 m<sup>2</sup>,
  - f) parc. číslo KN „C“ 14705/121, druh pozemku ostatné plochy o výmere 100 m<sup>2</sup>,
  - g) parc. číslo KN „C“ 14705/122, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 28 m<sup>2</sup>,
  - h) parc. číslo KN „C“ 14705/130, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3 m<sup>2</sup>,
  - i) parc. číslo KN „C“ 14705/132, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 14 m<sup>2</sup>,  
je vo výške **8,558 EUR/m<sup>2</sup>/rok**.
2. Dohodnuté ročné nájomné v celkovej výške 3.252,04 EUR (slovom tritisícdeväťdesiatdva eur a štyri eurocenty), prípadne jeho pomernú časť, zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom vždy najneskôr do 20. mája príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že pomernú časť nájomného v prípade skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou v priebehu kalendárneho roka, zaplatí nájomca najneskôr do 15 dní od zániku zmluvného vzťahu na účet prenajímateľa uvedený v tejto zmluve. Ročné nájomné za rok 2024 zaplatí nájomca do jedného mesiaca od účinnosti zmluvy.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že pred uzavretím tejto zmluvy došlo zo strany nájomcu k užívaniu predmetu nájmu, ktorého obsah a rozsah bol rovnaký ako obsah a rozsah nájmu vyplývajúceho z tejto zmluvy, avšak po zániku predchádzajúcej nájomnej zmluvy uzavretej medzi zmluvnými stranami dňa 12.12.2014 (č. ŠOP SR/260/2014 u nájomcu resp. č. NEH 252/2014 u prenajímateľa). Užívanie predmetu nájmu bez nájomného vzťahu predstavuje bezdôvodné obohatenie na strane nájomcu. Hodnota uvedeného bezdôvodného obohatenia je medzi zmluvnými stranami vzhľadom k absencii nájomného vzťahu sporná. Zmluvné strany sa preto dohodli na urovnaní sporných práv a povinností vyplývajúcich z uvedeného bezdôvodného obohatenia tak, že nájomca poskytne prenajímateľovi peňažnú náhradu za dva roky spätne vo výške **6.504,08 EUR** (slovom šesťtisícpäťstoštyri eur a osem

eurocentov) a to na základe faktúry vystavenej na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné v zmysle tejto zmluvy sa počas celej doby nájmu každý kalendárny rok vždy k 1.1. zvýši v súlade s mierou inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, pričom za základ pre výpočet zvýšeného nájomného pre kalendárny rok sa vždy berie výška posledného nájomného (za predchádzajúci kalendárny rok) bez ohľadu na zľavy a im podobné plnenia dohodnuté zmluvnými stranami. Prenajímateľ informuje Nájomcu o upravenej výške nájomného formou písomného oznámenia nájomcovi.

## **Článok VI.**

### **Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania inej, tretej osobe.
3. Nájomca je povinný v prípade zániku tohto nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom starostlivosti riadneho hospodára, ak sa účastníci tejto zmluvy nedohodli písomne inak.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu v rozsahu príslušných právnych predpisov.

## **Článok VII.**

### **Skončenie nájomného vzťahu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká uplynutím času trvania nájmu dojednaného v čl. IV tejto zmluvy, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Zmluvné strany môžu zmluvný vzťah založený touto zmluvou skončiť kedykoľvek písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

## **Článok VIII.**

### **Doručovanie**

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
  - a) poštou,
  - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
  - c) osobne s podpisom preberacieho protokolu.

2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučene na adresu sídla účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenie a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenie.

## **Čl. IX. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv (<http://www.crz.gov.sk>)
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými a očíslovanými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.
3. Záväzkové vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky bez použitia kolíznych noriem.
4. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia, nájomca dve vyhotovenia.
5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva zodpovedá ich skutočnej slobodnej a vážnej vôli, uzatvárajú ju dobrovoľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Spišskej Belej dňa .....

V Banskej Bystrici dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
**Mesto Spišská Belá**  
Ing. Mgr. Peter Zibura  
primátor

.....  
**Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**  
Ing. Roman Fajth  
generálny riaditeľ