

# ZMLUVA

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa § 9a ods. 2 písm. c) Zákona o majetku obcí  
(ďalej len „Zmluva“)

### Prenajíateľ:

názov: **Obec Demänovská Dolina**  
so sídlom: Demänovská Dolina 258, 031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 00 315 168  
DIČ: 2020581321  
IČ DPH: SK2020581321  
v mene ktorého koná: Richard Bros, starosta obce  
bankové spojenie: VÚB banka, a.s. (SUBASKBX)  
IBAN / SWIFT: SK81 0200 0000 0000 1952 9342  
Štatutárny orgán: Richard BROS, starosta obce

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

### Nájomca:

obchodné meno: **Tatry mountain resorts, a.s.**  
sídlo: Demänovská Dolina 72, 031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 31 560 636  
IČ DPH: SK2020428036  
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 62/L  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s. (TATRSKBX)  
IBAN / SWIFT: SK13 1100 0000 0026 2812 8455  
štatutárny orgán: Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva  
Ing. Zuzana Ištvánfiiová, podpredseda spoločenstva

(ďalej len „Nájomca“)

*Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne len „Zmluvné strany“ alebo jednotlivo len „Zmluvná strana“*

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a na základe **Uznesenia** Obecného zastupiteľstva obce Demänovská Dolina č. **132/08/2024** z 10.12.2024 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa § 9a odst. 2 písm. c) Zákona o majetku obcí.

### Článok I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom stavby Bungalov Záhradky súp. č. 115 postavenej na pozemkoch parc. KNC č. 2945/111, 2945/110, 2945/112, katastrálne územie Demänovská Dolina, evidovaná Okresným úradom Liptovský Mikuláš – katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 97, katastrálne územie Demänová, obec Demänovská Dolina.
2. Prenajíateľ v zmysle § 9a ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov kompletne prenajíma nebytové priestory nachádzajúce sa vo vyššie uvedenej stavbe/ budove Bungalov Záhradky za účelom poskytovania krátkodobého ubytovania.
3. Nájomca sa zaväzuje prenajaté priestory užívať výlučne na dohodnutý účel – poskytovanie krátkodobého ubytovania.
4. Nájomca je povinný na vlastné náklady počas celej doby prevádzky udržiavať priestory v užívateľskom stave.

## **Článok II. Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú **od 01.01.2025 do 30.04.2025** .

## **Článok III. Cena nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v sume **1.000,- €/ mesiac** (slovom: jedentisíc Eur) **bez DPH+ príplatok zohľadňujúci infláciu** za predchádzajúce obdobie podľa zverejneného potvrdenia Štatistickým úradom SR.

## **Článok IV. Cena za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

1. Cena za stočné a služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude Nájomca hradiť preddavkovo mesačne vo výške: **200,- €/ mesiac (slovom: dvesto Eur) s DPH** na základe faktúr vystavených Prenajímateľom so splatnosťou vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Vyúčtovanie skutočnej spotreby elektrickej energie a vody bude uskutočnené raz ročne a/alebo po ukončení nájmu. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie skutočnej spotreby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania dodávateľmi energii a vody.
2. Nájomca je povinný správcovi dane, obci Demänovská Dolina, zasielať hlásenia o ubytovaní a odvádzať daň za ubytovanie v súlade so zákonom č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnych poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v z.n.p.

## **Článok V. Platobné podmienky**

1. Dohodnuté nájomné a zálohy za energiu a vodu bude splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
2. Platbu nájomného za predmet nájmu a preddavkov za energiu a vodu (*d'alej len „platba“*) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom sa Nájomca zaväzuje uhradiť bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa.

## **Článok VI. Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu prvého dňa nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy, a to na základe písomného odovzdávajúceho protokolu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich Nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti nájomcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia Nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto nebytových priestorov.

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

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Údržbu, drobné opravy a drobné nákupy súvisiace s užívaním prenajatej nehnuteľnosti do 500 € znáša nájomca. Upratovanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy znáša na vlastné náklady Nájomca.
4. Odvoz odpadu vzniknutého v súvislosti s prevádzkovaním je povinný si zabezpečiť Nájomca na vlastné náklady.
5. Drobné opravy nebytových priestorov je povinný vykonávať Nájomca, ktorý zároveň znáša náklady na ich vykonanie. Ostatné opravy je Nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi potrebu výkonu takýchto opráv bez zbytočného

- odkladu. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ je povinný neodkladne v danom prípade poskytnúť potrebnú súčinnosť.
6. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po písomnej dohode s Prenajímateľom.
  7. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak Prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie zmeny a zaviazal sa súčasne uhradiť tieto náklady.
  8. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s využívaním prenajatého priestoru.
  9. Nájomca na svoje náklady zabezpečuje a zodpovedá na dodržiavanie všetkých predpisov vzťahujúcich sa k užívaniu prenajatého nebytového priestoru, a to najmä predpisy na úseky ochrany zdravia a bezpečnosti, protipožiarnej ochrany, úseku ochrany prírody a nakladania s odpadmi, a pod. Zároveň sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať bezpečnosť vstupu do prenajatého priestoru (odpratanie snehu, ľadu a pod.) a vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
  10. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na vypožičanom majetku.
  11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu.
  12. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby Prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
  13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby pri poskytovaní služieb boli dodržiavané hygienické predpisy, všetky všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarmi a taktiež vnútorné predpisy a osobitné predpisy Prenajímateľa.
  14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
  15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
  16. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
  17. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu, je povinný uviesť tento do pôvodného stavu na svoje náklady; ak to nebude možné, potom sa Nájomca zaväzuje v plnej výške nahradiť Prenajímateľovi škody, ktoré mu svojou činnosťou spôsobil on sám, alebo ktorú spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatých priestoroch; Prenajímateľ je povinný výšku spôsobenej škody hodnoverne preukázať.
  18. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave ho prenajíma.
  19. Po skončení nájmu nebytového priestoru je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytový priestor Prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
  20. Ak nájomca predmet nájmu Prenajímateľovi v deň skončenia nájmu neodovzdá, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 40,0 € (slovom: štyridsať Eur) za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je Nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť Prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému a službám súvisiacim s nájmom.

## **Článok VIII. Skončenie nájmu**

1. Nájom je možné skončiť nasledovným spôsobom:
  - a) dohodou, ktorá musí byť písomná a podpísaná oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán;
  - b) uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý;
  - c) odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov upravených v príslušných právnych predpisoch;
  - d) písomnou výpoveďou pred uplynutím doby nájmu z nasledovných dôvodov :
    - d.1) Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak Nájomca je v omeškaní so zaplatením splatného nájomného a preddavkov za služby spojené s nájmom viac ako jeden (1) mesiac a toto nájomné a preddavky neuhradí ani na základe písomnej výzvy zo strany Prenajímateľa v lehote do päť (5) dní od jej doručenia, v prípade uplatnenia výpovede z tohto dôvodu zo strany Prenajímateľa výpoveď zaniká, ak Nájomca počas výpovednej doby odstráni dôvody uplatnenej výpovede, alebo z dôvodu vykonania rekonštrukcie predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa na základe právoplatného stavebného povolenia;
    - d.2) Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodu, že mu Prenajímateľ bez objektívnych dôvodov v dobe dlhšej ako 10 dní bráni v užívaní prenajatého priestoru.
2. Výpovedná doba je jeden (1) mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Každá zo zmluvných strán je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade hrubého neplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Okamžité odstúpenie od zmluvy je zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane s uvedením dôvodu okamžitého odstúpenia. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu vzniknutého na základe tejto zmluvy na nasledovnom:

- a/ v prípade okamžitého skončenia nájmu zo strany Prenajímateľa, a to z dôvodu na strane Nájomcu, nie je Prenajímateľ povinný vrátiť časť nespotrebovaného dohodnutého nájomného a uvedená čiastka bude predstavovať dohodnutú sankciu za predčasné skončenie nájmu,
- b/ v prípade okamžitého skončenia nájmu zo strany Nájomcu, a to z dôvodu na strane Prenajímateľa, je Prenajímateľ povinný vrátiť časť nespotrebovaného dohodnutého nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vypratať a vrátiť predmet nájmu Prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
  6. V prípade ukončenia nájmu zaväzujú sa Prenajímateľ i Nájomca vyrovnáť vzájomné finančné pohľadávky ku dňu ukončenia nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu bude realizované formou písomného preberacieho protokolu.

#### **Článok IX. Osobitné ustanovenia**

1. V prípade skončenia nájmu a zániku nájmu je Nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie a to formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpisujú poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané, a to buď dodaním rovnakého plnenia alebo finančnou náhradou.

#### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ohľadom zmluvného typu a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
3. Každá zo Zmluvných strán zodpovedá druhej zmluvnej strane za škodu spôsobenú porušením povinností podľa tejto Zmluvy.
4. 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 Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje 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 ustanovenia ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, z ktorých po jednom (1) exempláre obdrží každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať tretím osobám, ktoré nie sú viazané povinnosťou mlčanlivosti v zmysle príslušných právnych predpisov, žiadne informácie ohľadom obsahu Zmluvy, pokiaľ to nie je vyžadované právnymi predpismi, pokiaľ to nie je potrebné za účelom splnenia obsahu Zmluvy, alebo pokiaľ neobdržia písomný súhlas od druhej zmluvnej strany. Táto povinnosť sa nevzťahuje na poskytovanie informácii spoluvlastníkom predmetu nájmu a osobám, ktorým z právnych predpisov patrí právo užívať (spravovať) predmet nájmu alebo jeho časť.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy a/ alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o výklad tejto Zmluvy, budú riešené zmiernou. Ak nedôjde k vyriešeniu sporov zmiernou, zmluvné strany predložia spor na rozhodnutie súdu v Slovenskej republike príslušnému podľa procesných predpisov SR.
9. 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 svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.
10. Znenie tejto Zmluvy bolo schválené Obecným zastupiteľstvom obce Demänovská Dolina prijatím Uznesenia č. 132/08/2024 dňa 10.12.2024, ktoré tvorí prílohu tejto Zmluvy.

Príloha Zmluvy:

Príloha č.1/ Uznesenie č. 132/08/2024

**Prenajímateľ:**

V Demänovskej Doline dňa 10.12.2024

---

**Obec Demänovská Dolina**  
Richard BROS, starosta obce

**Nájomca:**

V Demänovskej Doline dňa 10.12.2024

---

**Tatry mountain resorts, a.s.**  
Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva

---

**Tatry mountain resorts, a.s.**  
Ing. Zuzana Ištvániová,  
podpredseda predstavenstva