

Nájomná zmluva č. 858 544 040 – 2 - 2013
o nájme pozemkov,
uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“),
medzi týmito zmluvnými stranami:

1) P r e n a j í m a t e ľ :

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava**
v skrátenej forme **“ŽSR“**
Sídlo : Klemensova 8 , 813 61 Bratislava
Právna forma : Iná právnická osoba
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
oddiel Po, vložka č. 312/B
IČO : 31 364 501
DIČ : 2020480121
IČ DPH : SK 2020480121
Štatutárny orgán : **Ing. Štefan Hlinka**, generálny riaditeľ
Odštepny závod : Železnice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia
s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava
(ďalej len „SHM“)
Osoba splnomocnená
na podpis zmluvy : **Ing. Ľubomír Bielik**, riaditeľ SHM
Adresa
pre doručovanie písomností : ŽSR – Stredisko hospodárenia s majetkom
Regionálne pracovisko Košice, Štefánikova 60, 040 01 Košice
Údaje k DPH : prenajímateľ **je** platiteľ DPH

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2) N á j o m c a :

Obchodné meno : **Best Foods, s.r.o.**
Miesto podnikania : Starý Smokovec 29, Vysoké Tatry 062 01
Právna forma : Spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Prešov, Oddiel Sro
Vložka č.25613/P
Štatutárny orgán : **konateľ**
Milan Dziak
IČO : 46 543 406
DIČ : 2023468436
IČ DPH : SK 2023468436
Bankové spojenie :
Číslo účtu :
IBAN :
SWIFT/BIC :
Údaje k DPH : nájomca **je** platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu a to pozemku KN – C parc.č. 456/1 , druh pozemku zastavané plochy a nádvoría , o celkovej výmere 18876 m², nachádzajúcom sa v k.ú. Starý Smokovec, ktorý je zapísaný na LV č. 511 , vedený Okresným úradom Poprad, Katastrálnym odborom .

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku KN – C parc.č. 456/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría o výmere 20 m², nachádzajúci sa v k.ú. Starý Smokovec (ďalej len „predmet nájmu“).

Celková výmera predmetu nájmu je 20 m².

Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky KM , ktorá je uvedená v prílohe č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV tejto zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom prevádzkovania letnej terasy. Letná terasa je umiestnená pri budove bufetu pri žel. stanici Starý Smokovec súp.č.30, susedí s prevádzkou bufetu, ktorú má uvedená spoločnosť prenajatú Nájomnou zmluvou č. 858 544 038– 2–2013 zo dňa 19.3.2013.

5. Nájomca je oprávnený vykonávať podnikateľskú činnosť uvedenú v Čl. I, ods.4 tejto zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z Obchodného registra vydaného Okresným súdom v Prešove, Odd.: Sro, Vložka č. 25613/P .

Čl. II

Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na **dobu neurčitú** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.

2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

Čl. IV

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške :

- 40,- €/ m2/ rok – počas prevádzky letnej terasy v mesiacoch máj – október
- 10,- €/ m2/ rok – mimo prevádzky letnej terasy v mesiacoch november – apríl

Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 500,- €

(slovom: päťsto Euro).

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred ročne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho roka . Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 7 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prenajímateľ bude uhrádzať za predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

6. Ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b2) tejto zmluvy.

7. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:

a) 10% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,

b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), ak v danom prípade došlo k porušeniu povinností nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy, závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie.

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

8. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne (najneskôr do 5 dní) po tomto dátume. V prípade, že nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí prenajímateľovi pokutu, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:

a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,

b1) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

b2) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v tejto zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

c1) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku

c2) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka do likvidácie.

c3) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods.3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,

c4) okamžitým ukončením tejto zmluvy a to dňom kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods.4 tejto zmluvy.

d) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli

2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v Čl. V ods. 1 písm. c1, c2 a c4 bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť odplatu vo výške dohodnutého nájomného v zmysle Čl. IV tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b1) a b2) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

Čl. VI

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví tejto nájomnej zmluvy.

2. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v tejto zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:

a) nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,

b) zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,

c) bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v tejto zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

3. Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za nájomcu alebo prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk nájomcu, sa doručuje osobe, ktorá je oprávnená za nájomcu konať a ostatné písomnosti určené nájomcovi, ktorémukoľvek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný zdržať sa na predmete nájmu akejkol'vek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účely, uvedené v Čl. I ods. 4 tejto zmluvy. V prípade, ak sa nájomca bez vážnych dôvodov nestará o predmet nájmu dlhšie ako 1 rok považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho ma prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b2) tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona.

Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.

4. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1 písm. b2) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.

5. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.

6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b2) tejto zmluvy.

7. Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v tejto nájomnej zmluve, sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V. ods.1 písm. b2) tejto zmluvy.

8. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti tejto zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie resp. o iné využitie predmetu nájmu vstup na prenajatý pozemok za účelom vykonania obhliadky predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na prenajatom pozemku, prostredníctvom ktorého bude prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na odpredaj resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b2) tejto zmluvy.

9. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou prenajímateľa. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

10. Odvoz odpadu z predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na železničnom pozemku nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na predmete nájmu skládka odpadu je nájomca povinný na základe výzvy zo strany prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady.

11. Nájomca je povinný umožniť vstup na predmet nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na prenajímanom pozemku.

12. Nájomca môže na predmete nájmu umiestniť svoje označenie podľa účelu dohodnutého v zmluve, maximálne na dvoch paneloch o rozmere 2 m² každý. Ďalšia reklama bude predmetom samostatnej zmluvy.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku prenajímateľa.

3. Táto zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.

4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. IV ods. 5 tejto zmluvy a ďalších zmien, ktoré táto zmluva pripúšťa.

5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením tejto Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

6. Táto zmluva má 7 strán, je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 1 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

V Bratislave, dňa 17.12.2013

Vysoké Tatry, dňa 10.12.2013

Prenajímateľ:

Nájomca:

**Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"**

Best Foods, s.r.o.

.....
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ SHM

.....
Milan Dziak
konateľ