

Zmluva o nájme
č. 448/N/2014

ktorú v súlade s ust. §-u663 a nasl. Občianskeho zákonníka ako aj v zmysle §13, ods.1 zák. č. 278/93 Z. z. v znení neskorších predpisov uzavreli a § 94 ods.5 zák. č. 543/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov uzavreli

- 1. Slovenská republika- Štátne lesy Tatranského národného parku Tatranská Lomnica,**
sídlo: Tatranská Lomnica 66, 059 60 Vysoké Tatry,
zastúpené Ing. Petrom Líškom, riaditeľom
IČO: 31966977
DIČ:
IČ DPH :
bank.spoj.: Štátna pokladnica
IBAN:
SWIFT/BIC: SPSRSKBAXXX

/ďalej len prenajímateľ/

a

- 2. Peter Petras – Rainerova chata,**
miesto podnikania: Jezersko č. 42, pošta 059 04 Spišské Hanušovce
zapísaný v ŽR SR, Okresný úrad Kežmarok, číslo ž. r.: 730-8718
IČO: 43353126
DIČ:
č. účtu:

/ďalej len nájomca/

Čl. I.
Predmet nájmu

Prenajímateľ je správcom nehnuteľného majetku vo vlastníctve štátu, a to budovy: Reinerova útulňa súpisné č. 14580 na pozemku KN- C parcelné č. 3330/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m² a sociálne zariadenie k Reinerovej útulni súpisné č. 14581 na pozemku KN-C parcelné č. 3330/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 8 m² a pozemky: KN- C parcelné č. 3330/4 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m² a parcelné č. 3330/5 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 8 m², zapísané na liste vlastníctva č. 119, katastrálne územie Tatranská Lomnica, Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor Poprad.

Stavby s pozemkami sa stali pre prenajímateľa dočasne prebytočným majetkom, rozhodnutím o dočasnej o prebytočnosti majetku vydaným štatutárom organizácie dňa 24.10.2014 pod č. D2/2014/167.

Prenajímateľ stavby s pozemkami dočasne nevyužíva na účely spojené s predmetom svojej činnosti a preto ich ponúkol do nájmu.

Nájomné bolo stanovené v súlade s § 13ods.1 zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov na základe znaleckého posudku č. 117/2014 z 20.11.2014 znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností, Ing. Miroslava Pomfyyho, bytom Tatranská Lomnica 131. Celkový ročný nájom znalec zaokrúhlil na sumu 980,00 €, z toho

- všeobecná hodnota ročného nájmu stavby bola určená sumou 861,12 € ročne,

- všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov pod stavbou bola určená sumou 122,65 €.

Prenajímateľ nemá žiadne ďalšie náklady spojené s prevádzkou nehnuteľností, okrem daňovej povinnosti, ktorú uhradí nájomca.

Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky vydalo predchádzajúci súhlas č.j. 8697/2014-2.3 z 01.12.2014 na nájom uvedeného nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v 5. stupni ochrany podľa § 94 ods.5 zák. 543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov, so stanovením nasledovných podmienok :

- žiadateľ je povinný preukázať prevádzkovanie infocentra v 5. stupni ochrany prírody so zameraním na ochranu prírody Tatranského národného parku počas obdobia minimálne štyroch rokov (infocentrum Štátnej ochrany prírody SR, prípadne ŠL TANAP);
- žiadateľ je povinný preukázať vykonávanie edukačných aktivít so zameraním na ochranu životného prostredia a zachovanie kultúrneho dedičstva a tradícií Slovenska v 5. stupni ochrany prírody počas obdobia minimálne štyroch rokov;
- žiadateľ je povinný preukázať prevádzkovanie vysokohorskej chaty respektíve útulne v 5. stupni ochrany prírody počas obdobia minimálne štyroch rokov so zásobovaním bez použitia mechanizačných prostriedkov;
- žiadateľ o nájom je povinný preukázať, že sa voči nemu doteraz neviedlo žiadne správne konanie za porušenie právnych predpisov na úseku ochrany prírody
- Žiadateľ je povinný sa v nájomnej zmluve zaviazat', že pri prevádzkovaní prenajatých nehnuteľností zabezpečí dodržiavanie zákona č.543/2002 Z.z. a to predovšetkým ustanovenia §16, zák. č. 543/2002 Z.Z., ktorý sa týka 5. stupňa územnej ochrany.
- Žiadateľ je povinný sa v nájomnej zmluve zaviazat' že pri prevádzkovaní prenajatých nehnuteľností zabezpečí vykonanie preventívnych opatrení súvisiacich s elimináciou rizika synantropizácie druhov živočíchov /pravidelná likvidácia odpadov, zabezpečenie zariadení určených na odpad, neprikrmovanie fauny /a zamedziť šíreniu invázných alebo nepôvodných druhov rastlín v okolí prenajatých nehnuteľností

Správca ponúkol nehnuteľnosti v zmysle § 13 ods.1 zák.č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v zmysle podmienok stanovených MŽP SR § 94 ods.5 zák. 543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov na prenájom formou zverejnenia inzerátu v denníku Prešovský Korzár dňa 02.12.2014.

Komisia odporučila uzavrieť riaditeľovi organizácie kúpnu zmluvu s Petrom Petrasom., ktorý ako jediný zo záujemcov splnil podmienky v zmysle § 94 ods.5 zákona 543/2002 v znení neskorších predpisov , stanovené Ministerstvom životného prostredia SR listom č.j. 8697/2014-2.3 z 01.12.2014.

Čl. II.

Doba trvania a účel nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 10 rokov v súlade s ust. §94, ods.5 zák.č. 543/2002 Z.Z. v znení neskorších predpisov.

Doba nájmu začína plynúť 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.

Účelom nájmu je vytvorenie Informačného strediska TANAP-u, Múzea tatranských nosičov, príprava a predaj nápojov na priamu konzumáciu.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného

Na základe ust. §13, ods.1, zák.č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov výška nájomného za predmet nájmu činí sumu 1 500,-- € ročne.

Nájomca bude uhrádzať nájomné za predmet nájmu pravidelne polročne vo výške 750,-€ na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, č. ú. 7000086192/8180, vždy do 15.dňa prvého mesiaca nasledujúceho polroka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v druhej vete 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 úrokov z omeškania ustanovuje §3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Výška nájomného podľa tohto článku bude počnúc rokom 2016 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 spotrebiteľských cien vyhlasovaný Štatistickým úradom SR, vo výške pre predchádzajúci kalendárny rok.

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

Čl. IV. Práva a povinnosti prenajímateľa

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.

Prenajímateľ má právo výkonu kontroly vo vzťahu k nájomcovi, či predmet nájmu užíva v súlade s jednotlivými článkami tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

Čl. V. Práva a povinnosti nájomcu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu výlučne iba na účel dohodnutý v zmluve.

1. Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní prenajatých nehnuteľností zabezpečí dodržiavanie zákona č.543/2002 Z.z. a to predovšetkým ustanovenia §16, zák. č. 543/2002 Z.z., ktorý sa týka 5. stupňa územnej ochrany.

2. Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní prenajatých nehnuteľností zabezpečí vykonanie preventívnych opatrení súvisiacich s elimináciou rizika synantropizácie druhov živočíchov /pravidelná likvidácia odpadov, zabezpečenie zariadení určených na odpad, neprikrmovanie fauny / a zamedziť šíreniu invázných alebo nepôvodných druhov rastlín v okolí prenajatých nehnuteľností .

3. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ, a tieto, alebo aj iné opravy

umožniť. Jedná sa o havarijné opravy, resp. o opravy, ktoré nie je nájomca oprávnený vykonať sám bez súhlasu prenajímateľa vzhľadom k ich rozsahu.

4. Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, ani na neho zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažovať.

6. Nájomca môže vykonať prípadné úpravy na predmete nájmu iba so súhlasom prenajímateľa a to na základe písomnej dohody, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy.

7. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, resp. porušením platných predpisov na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti práce.

Zároveň nájomca zodpovedá aj za prípadné škody, ktoré vzniknú porušením zmluvných podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.

8. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako aj na zhodnotenie objektu. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov sa spíše zápisnica.

Čl. VI. Skončenie nájmu

Nájomnú zmluvu možno ukončiť dohodou zmluvných strán, resp. ju môže každá zo zmluvných strán vypovedať. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

a/ ak nájomca užíva objekt v rozpore s dohodnutým účelom nájmu
b/ ak nájomca mešká s platením nájmu viac ako jeden mesiac
c/ ak nájomca porušuje ostatné podmienky dohodnuté v zmluve
d/ ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať objekt na dohodnutý účel nájmu
e/ písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku
f/ okamžitým odstúpením od nájomnej zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na okamžité odstúpenie od zmluvy pri porušení podmienok uvedených v čl.V. , bod. 1.a 2., ktoré sa považuje za hrubé porušenie nájomnej zmluvy. Účinky odstúpenia nastávajú dňom nasledujúcim po dni, keď bolo oznámenie o okamžitom odstúpení od nájomnej zmluvy doručené nájomcovi.

Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, že prenajímateľ mu bráni užívať predmet nájmu spôsobom aký bol dohodnutý v zmluve.

Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede jednej zo zmluvných strán.

Čl. VII.
Záverečné ustanovenia

Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením § 13, ods. 9, zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Zmluva nadobúda účinnosť 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 z.č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať iba písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomná zmluva bola vyhotovená v 8 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jedno pre Ministerstvo financií SR dve na Okresný úrad, katastrálny odbor Poprad.

V Tatranskej Lomnici dňa 09.12.2014

Peter P e t r a s
/ nájomca /

Ing. Peter L í š k a
riaditeľ ŠL TANAP-u
/ za prenajímateľa /