

Nájomná zmluva č. 445/N/2014

uzavretá podľa ustanovenia §-u 663 Občianskeho zákonníka a § 13, ods. 3 a ods. 5 zákona
NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
medzi

1.) Slovenskou republikou – Štátnymi lesmi Tatranského národného parku

Sídlo: 059 60 Tatranská Lomnica č.66
Štatutárny zástupca: Ing. Peter Líška – riaditeľ ŠL TANAPu
IČO: 31966977
DIČ:
IČ DPH:
Bankové spojenie: Štátna pokladnica - banka
IBAN:
SWIFT/BIC: SPSRSKBAXXX

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2.) Peter Gnebus rod. , nar. , rod. č. a manželka Zuzana Gnebusová rod., nar. , rod. č. , obaja trvale bytom Podspády , 059 56 Tatranská Javorina

(ďalej ako „nájomca“)

za nasledovných podmienok:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Slovenská republika, v správe Štátnych lesov Tatranského národného parku, je vlastníkom pozemkov parc. registra C-KN:
 - č. 169/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 915 m²
 - č. 169/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 179 m²
 - č. 169/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m²zapísaných Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 4 v k.ú. Tatranská Javorina v celosti
a spoluvlastníkom hospodárskej budovy súp. č. 110 – nebytový priestor č. 12-2, so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 6706/11084 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach postavenej na pozemku parc. č. 169/3, tak ako to je zapísané na liste vlastníctva č. 82 k.ú. Tatranská Javorina.
2. Nájomca je vlastníkom bytu č. 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 11088/23582 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. číslo 61 postaveného na pozemku parc. č. 169/2, tak ako to je zapísané na liste vlastníctva č. 67 v k.ú. Tatranská Javorina a spoluvlastníkom hospodárskej budovy súp. č. 110 – nebytový priestor č. 12-1, so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 4378/11084 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach postavenej na pozemku parc. č. 169/3, tak ako to je zapísané na liste vlastníctva č. 82 k.ú. Tatranská Javorina.
3. Nehnutelný majetok štátu SR uvedený v odseku 1. tohto článku prechodne neslúži správcovi majetku štátu na plnenie úloh v rámci jeho činnosti alebo v súvislosti s nimi a je podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov dočasne prebytočným majetkom štátu, o čom rozhodol štatutárny orgán správcu majetku štátu rozhodnutím č. B3/2014/217 zo dňa 20.05.2014.

Čl. II.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti uvedené v Čl. I ods. 1. tejto zmluvy, a to:

- pozemok parc. C- KN č. 169/2 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 179 m² v podiele 11088/23582, t.j. 84 m²
- pozemok parc. C-KN č. 169/3 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 103 m² v podiele 4378/11084, t.j. 41 m²
- pozemok parc. C-KN č. 169/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 915 m² v celosti.

Celková prenajímaná výmera je 1040 m².

Čl. III.

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu uvedený v Čl. II. tejto zmluvy za účelom nevyhnutného prístupu, vjazdu, prejazdu a státia motorovým vozidlom a užívania bytu č. 1 v dome súp. číslo 61 a hospodárskej budovy súp. č. 110 vo vlastníctve, resp. spoluvlastníctve nájomcu.
2. Nájomca je podľa výpisu z LV č. 67 k.ú. Tatranská Javorina vlastníkom bytu č. 1 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 11088/23582 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. číslo 61 postaveného na pozemku parc. č. 169/2 a podľa výpisu z LV č. 82 spoluvlastníkom hospodárskej budovy súp. číslo 110 postavenej na pozemku parc. č. 169/3 v podiele 4378/11084. Pozemok parc. č. 169/1 v k.ú. Tatranská Javorina svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s domom súp. č. 61 a hospodárskou budovou a je určený na spoločné užívanie s týmto domom a preto nie je nutné podľa § 13, ods. 5 písm. a) v súlade s platným zákonom č. 278/1993 Z.z. účinným 01.12.2014 o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vykonať osobitné ponukové konanie.

Čl. IV.

Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a trvá po dobu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy. Koniec lehoty nájmu pripadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začala. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, pripadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

Čl. V.

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Ročné nájomné sa stanovuje na základe § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a na základe vzájomnej dohody a to vo výške 540, 80 €/rok (slovom: päťstoštyridsať eur osemdesiat centov za rok), čo pri prenajímanej výmere 1040 m² predstavuje sumu 0, 52 eur/ m² / rok .
Výška nájmu bola dohodnutá s ohľadom na znalecký posudok č. 128/2014 zo dňa 10.12.2014, ktorý bol vyhotovený v rovnakej lokalite.
2. Ročné nájomné je splatné do 30. 06. bežného roka a to na základe prenajímateľom vystavenej faktúry doručenej nájomcovi vždy najneskôr 30 dní pred splatnosťou príslušnej splátky.

3. Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v odseku 2. tohto článku zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úroku z omeškania ustanovuje § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Výška nájomného podľa odseku 1. tohto článku bude počnúc rokom 2015 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:
 - a. $ZN = N + (N \times ISC)$
 - b. ZN: výška nájomného po uskutočnenej zmene,
 - c. N: výška nájomného pred uskutočnenou zmenou,
 - d. ISC: Index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Štatistickým úradom SR, vo výške pre predchádzajúci kalendárny rok.
6. V súvislosti s touto zmluvou nevznikajú prenajímateľovi nijaké ďalšie prevádzkové náklady.

Čl. VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba na účely vymedzené v Čl. III. tejto zmluvy.
2. Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, zodpovedajúcemu účelu nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy.
3. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté pozemky do podnájmu ani výpožičky.
4. Nájomca nie je oprávnený na prenajatých pozemkoch zriadiť novú stavbu.
5. Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažiť.
6. Nájomca je povinný zaplatiť nájomné v dohodnutej výške a termínoch splatnosti, uvedených v tejto zmluve.
7. Nájomca má právo požadovať od prenajímateľa bezodkladnú úpravu predmetu nájmu v prípade, že tento bude poškodený jeho prevádzkovou činnosťou, alebo iným spôsobom činnosťou prenajímateľa uvedený do rozporu so stavom definovaným v prvej vete odseku 1. článku VII. tejto zmluvy. V prípade, že prenajímateľ nevykoná úpravu predmetu nájmu v lehote určenej nájomcom v písomnej výzve, je nájomca oprávnený vykonať túto úpravu na svoje náklady a tieto požadovať od prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností v zmysle príslušných ustanovení platných legislatívnych predpisov.

Čl. VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. 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.
2. Prenajímateľ má právo výkonu kontroly vo vzťahu k nájomcovi, či predmet nájmu užíva v súlade s jednotlivými článkami tejto zmluvy.

Čl. VIII.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Platnosť tejto zmluvy zaniká iba v nasledujúcich prípadoch:
 - Uplynutím doby trvania nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
 - Dohodou zmluvných strán o skončení nájmu.
 - V prípade porušenia zmluvne dohodnutých podmienok uvedených v článku V. tejto zmluvy, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť okamžite.
 - Zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.
 - Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu.
2. Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zánikom tejto nájomnej zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jej základe alebo z nej vyplývajú.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny podmienok tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán a to formou písomných, datovaných, vzostupne očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. 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, 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 ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto zmluvy, na základe vzájomnej dohody účastníkov zmluvy.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach, z ktorých po 2 vyhotovenia dostane každá zo zmluvných strán, 1 vyhotovenie pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a 1 vyhotovenie pre Ministerstvo financií SR.
4. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR. Zmluva je účinná 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.
5. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a o doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
6. Práva a povinnosti, vyslovene neupravené v texte tejto zmluvy, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovení zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení a ostatnými všeobecne záväznými predpismi platnými v SR.
7. Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/93 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

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 súhlasu s obsahom tejto zmluvy túto zmluvu podpísali.

V Tatranskej Lomnici, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Peter Líška
riaditeľ ŠL TANAP-u

.....
Peter Gnebus

.....
Zuzana Gnebusová