

Zmluva o nájme

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ust. § 24 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, a ust. § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka

medzi

Prenajímateľom:

Názov: **Slovenská republika**, v zastúpení správcu majetku štátu:
Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky
 Sídlo: Tajovského 28/B, 974 01 Banská Bystrica
 IČO: 17 058 520
 DIČ: 2021526188
 IČ DPH: SK2021526188
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390899/8180
 Zastúpený: Ing. Milan Boroš, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **Občianske združenie Pegas Slovakia**
 Miesto podnikania: Palúčanská 683/103, 03101 Liptovský Mikuláš,
 IČO: 42 25 89 52
 Bankové spojenie: Tatrabanka, a.s.
 Číslo účtu: 2942002180/1100
 Zastúpený: Ing. Marián Poláček, predseda

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Jaskyne sú podľa čl. 4 Ústavy Slovenskej republiky vo vlastníctve Slovenskej republiky, ktoré podľa §24 ods. 20 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov spravuje Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky.

2. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky je správcom majetku štátu – Brestenská jaskyňa, evidovaná pod č. 3331 národnej databázy jaskýň, s dĺžkou 1450 m, nadmorskou výškou vchodu 867 m, nachádzajúceho sa v okrese Tvrdošín, obec Zuberec, katastrálne územie: Zuberec (ďalej len „jaskyňa“).

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania jaskyňu špecifikovanú v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu za účelom prevádzky jaskyne, jej sprístupnenia verejnosti a využívania na kultúrno-výchovné účely, a to za podmienok ustanovených touto zmluvou. Nájomca bude zároveň verejnosti poskytovať aj sprievodcovské služby.
3. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ prenechá nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca bol v čase podpisu tejto zmluvy oboznámený s predmetom nájmu obhliadkou na mieste samom a prehlasuje, že tento je v dobrom technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý zmluvné strany uzavretím tejto zmluvy sledujú. Na základe tejto zmluvy nájomca vyhlasuje, že nemá voči prenajímateľovi z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že predmet nájmu vyhovuje účelu, ktorý sledovali zmluvné strany pri uzavretí tejto zmluvy v tom stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie v dohodnutom rozsahu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve, pričom nájomca je povinný propagovať a prezentovať jaskyňu na verejnosti v súlade s potrebami a záujmami ochrany prírody.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné a iné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.

6. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy požadovať vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly, či ju nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom prenajímateľa, ktorý sa preukáže služobným preukazom, bezplatný vstup z dôvodu obhliadky predmetu nájmu a je povinný strpieť kontrolu dodržiavania tejto zmluvy.

Článok IV. Povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný neprekročiť limit max 15 osôb za jeden vstup a je oprávnený prevádzkovať predmet nájmu tak, aby
 - a) V zimnom období (november – marec) neprekročila denná návštevnosť 60 ľudí, t.j. zrealizovať max. 3-4 vstupy denne
 - b) V období mimo hibernácie netopierov (apríl – október) neprekročila denná návštevnosť 90 ľudí, t.j. zrealizovať max. 5-6 vstupov denne
2. Nájomca je oprávnený v jaskyni používať len individuálne elektrické osvetlenie nesmie používať karbidové svietidká, ktoré spotrebúvajú kyslík, produkujú teplo a môžu ohroziť návštevníkov počas ich pobytu v jaskyni.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie a čistenie predmetu nájmu, priebežne zabezpečovať a vykonávať praktickú starostlivosť o ochranu jaskyne, najmä udržiavať prehliadkovú trasu, okolie vchodu a prístupový chodník k jaskyni v čistom stave, pravidelne kontrolovať stav a funkčnosť uzáverov vchodov.
4. Nájomca nemôže zriadiť na predmete nájmu záložné právo alebo ho inak zaťažiť. Ak by tak urobil, takýto právny úkon by bol neplatný od počiatku.
5. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a umiestniť pri vchode do predmetu nájmu viditeľnú a poveternostným podmienkam odolnú tabuľku s informáciami, z ktorých bude vyplývať, že predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky a že správcom majetku je prenajímateľ. Tabuľka tiež musí obsahovať oficiálny znak a plný názov prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy do sumy vo výške 200,- € jednotlivo, obvyklé udržiavacie práce (napr. odborné čistenie a pod.), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi vznik akýchkoľvek škôd a väd. Tak isto je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a umožniť mu vykonať tieto alebo aj iné nevyhnutné opravy. Ak si nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením tejto povinnosti prenajímateľovi vznikla.

7. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu spôsobenú zamestnancami nájomcu resp. tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu v zmysle čl. II. tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný predložiť text sprievodného slova v jaskyni prenajímateľovi najneskôr 14 dní pred sprístupnením predmetu nájmu pre verejnosť. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jeho úpravy, pričom nájomca je povinný vykonané úpravy rešpektovať a aplikovať, ako je priebežne sprievodné slovo aktualizovať podľa odborného-metodického usmernenia prenajímateľa. Kontrola sprievodného slova v jaskyni bude priebežne vykonávaná zamestnancami prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný viesť evidenciu osôb vykonávajúcich v predmete nájmu sprievodcovskú činnosť a zodpovedá za ich odbornosť a zreteľné označenie.
10. Nájomca predloží každoročne, vždy k 31. januáru Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky rozpis počtu návštevníkov v jednotlivých mesiacoch za predchádzajúci rok.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá sa týka jeho právnej formy, právneho nástupníctva alebo právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré sú, alebo by mohli byť pre nájomný vzťah právne relevantné. Rovnakú povinnosť má i prenajímateľ voči nájomcovi.
12. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby zamestnanci, návštevníci, sprievodcovia ako aj iné osoby dodržiavali počas celej doby nájmu:
 - a) §24 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - b) návštevný poriadok jaskyne
 - c) rozhodnutia Krajského úradu životného prostredia v Banskej Bystrici, ktorým sa vydáva súhlas na prevádzkovanie jaskyne
13. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za dodržiavanie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, ako aj ďalších predpisov najmä na úseku bezpečnosti a hygieny a v plnom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi kópie dokladov o odborných kontrolách vykonaných na úseku protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygieny najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, respektíve od uskutočnenia príslušnej kontroly. Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť prenajímateľovi mimoriadne udalosti, najmä vážne poškodenia predmetu nájmu, úrazy, vlámania a pod.

14. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie povinných odborných kontrol technických zariadení v jeho vlastníctve, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi kópie dokladov o odborných kontrolách v termíne do 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok.
15. Za vzniknuté škody nedodržiavaním uvedených predpisov, zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, predpisov hygienických, ako aj protipožiarnych zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca sa tiež zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu Predmetu nájmu pred odcudzením, stratou, poškodením alebo zničením.
16. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu z predmetu nájmu na vlastné náklady

Článok V.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Predmet nájmu prenajímateľ nájomcovi odovzdá do užívania najneskôr do 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu pri začatí a skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.
3. Po skončení nájmu je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu, ak boli vopred odsúhlasené prenajímateľom. Ak sa nájomná zmluva uzavrie s doterajším nájomcom aj na ďalšie obdobie, nie je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu.

Článok VI.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v celkovej výške 100,- EUR (slovom: sto eur) vrátane DPH za jeden kalendárny mesiac, t.j. celkovo 1.200,- € (slovom: jedentisícdivesto eur) vrátane DPH ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné je splatné najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to v alikvotnej výške podľa počtu mesiacov užívania.
3. Nájomné za ďalšie roky užívania predmetu nájmu je splatné vždy najneskôr do 31. januára kalendárneho roka v plnej výške, za ktorý sa nájomné platí.

4. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle čl. VI ods. 1,2 a 3 tejto zmluvy, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok VI. Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, max. do 31.12.2018.
2. Nájom založený touto zmluvou začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Táto zmluva môže byť ukončená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. Zmluva v tomto prípade končí dňom určeným v dohode.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať, ak je nájomca:
 - a) v omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného viac, ako 30 dní odo dňa splatnosti,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým touto zmluvou.
5. Nájomca je oprávnený túto zmluvu jednostranne vypovedať ak:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
6. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
7. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu hrubo porušujú verejný poriadok alebo konajú v rozpore s ustanoveniami zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, nájmu alebo výpožičky tretej osobe.
8. Prenajímateľ môže túto zmluvu tiež jednostranne vypovedať, ak sa prenajímateľ rozhodne sám vo vlastnej réžii a vlastnými prostriedkami realizovať a plniť účel nájmu v zmysle čl. II. ods. 2 tejto zmluvy. Písomné oznámenie rozhodnutia prenajímateľa v zmysle tohto odseku musí byť nájomcovi doručené najneskôr súčasne s výpoveďou nájmovej zmluvy.

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.
2. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla, resp. bydliska podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny.
3. Ak zmluvná strana neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu zmluvnej strany zapísanú v obchodnom registri. Ak sa nepodarí písomnosť doručiť ani týmto spôsobom, 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.

Článok IX. Spoločné ustanovenia

1. Ak po uplynutí doby nájmu sa prenajímateľ rozhodne opätovne prenajímať predmet nájmu, zaväzuje sa za týmto účelom osloviť s ponukou nájmu najskôr súčasného nájomcu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu v dohodnutej lehote splatnosti, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania denne odo dňa splatnosti nájomného, vo výške určenej podľa §1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

3. Akúkoľvek zmenu alebo zrušenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj iné dojednania zmluvných strán týkajúce sa tejto zmluvy alebo z nej vyplývajúce, je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán a musí mať formu priebežne číslovaných písomných dodatkov a musí byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami. Po ich podpísaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto zmluvou, ako aj záväzkové vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov s poukazom na ust. § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a dva pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v "Centrálnej registri zmlúv" (<http://crz.gov.sk/>).

V Banskej Bystrici dňa 9.3.2016

V Banskej Bystrici dňa 9.3.2016

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Milán Boros
riaditeľ ŠOP SR

Ing. Marián Poláček
predseda OZ