

**Zmluva o nájme
č. 522/N/2016**

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, 059 60

Tatranská Lomnica, zastúpené Ing. Petrom Líškom, riaditeľom

IČO: 31966977

DIČ:

DIČ:

bank.spoj.: Štátna pokladnica

IBAN:

SWIFT/BIC: SPSRSKBAXXX

/ďalej len prenajímateľ/ a

2. Mgr. Pavol Kulanga ,

Obchodné meno: Mgr. Pavol Kulanga-Coolangaa

Miesto podnikania: 060 01 Kežmarok, Pod lesom 1488/15

IČO:43780245

/ďalej len nájomca/

Nájomca je zapísaný v živnostenskom registri Okresného úradu Kežmarok, číslo živnostenského registra 730-9617

**Čl. I.
Predmet a účel
nájmu**

Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve štátu – budovy č. súpisné 14577 /Skalná chata/ na pozemku KN-C parcelné č. 4512/8- zastavané plochy a nádvorie o výmere 166 m² v meste Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica. Objekt spolu s pozemkom je zapísaný na liste vlastníctva č. 119, katastrálne územie Tatranská Lomnica, Okresný úrad Poprad, katastrálny odbor Poprad.

Objekt s pozemkom sa stal pre nájomcu dočasne prebytočným majetkom. Rozhodnutie o dočasnej o prebytočnosti majetku bolo vydané štatutárom organizácie dňa 13.08.2012 pod č. VPČ/0395/2012.

Prenajímateľ stavbu s pozemkom nevyužíva na účely spojené s predmetom svojej činnosti a preto ich ponúkol do nájmu.

Majetok štátu bol ponúknutý do nájmu podľa ustanovenia §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov zverejnením v registri osobitých ponukových konaní MF SR s tým, že okrem trhovej ceny museli záujemcovia o nájom splniť podmienky uložené v predchádzajúcom súhlase MŽP SR podľa §94 ods.5 zák.č. 543/2002 v znení neskorších predpisov keďže sa jedná o 5. stupeň ochrany Tatranského národného parku a to:

1. Preukázať, že sa proti nemu doteraz nevedlo žiadne správne konanie za porušenie právnych predpisov na úseku ochrany prírody a krajiny / uvedené postačí preukázať aj úradne overeným čestným prehlásením/.

2. Zaviazat' sa v nájomnej zmluve, že pri užívaní predmetu nájmu zabezpečí dodržiavanie všetkých ustanovení zákona č. 543/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov- najmä ustanovenia §16 tohto zákona, ktorý sa týka 5. stupňa. ochrany/ a Návštevného poriadku TANAP-u a plochu bude využívať len v súlade s platnými záväznými regulatívami schváleného územného plánu mesta Vysoké Tatry, časť Tatranská Lomnica.

3. Zaviazat' sa , že pri prevádzkovaní prenajatých nehnuteľností zabezpečí preventívne opatrenia súvisiace s likvidáciou akéhokoľvek vzniknutého odpadu, t.j. zabezpečí preventívne opatrenia súvisiace s elimináciou rizika synantropizácie druhov živočíchov /pravidelná likvidácia odpadov, zabezpečenie zariadení určených na odpad, neprikrmovanie živočíchov apod./.

4. Žiadateľ je povinný sa v nájomnej zmluve zaviazat', že zachová existujúcu funkciu parcely bez možnosti zmeny v územnoplánovacej dokumentácii mesta Vysoké Tatry a prípadnú rekonštrukciu objektu bude realizovať len v existujúcich objemových parametroch, t.j. zachová súčasnú zastavanú plochu ako aj súčasnú podlažnosť objektu.

5. Žiadateľ je povinný preukázať prevádzkovanie informačného centra v 5. stupni územnej ochrany so zameraním na ochranu prírody Tatranského národného parku počas obdobia minimálne štyroch rokov / Infocentrum Štátnej ochrany prírody SR alebo Štátnych lesov Tatranského národného parku/.

**6. Žiadateľ je povinný preukázať vykonávanie edukačných aktivít so zameraním na ochranu životného prostredia a zachovanie kultúrneho dedičstva a tradícií Sloven
ska v 5.stupni územnej ochrany počas obdobia minimálne štyroch rokov/**

7. Počas využívania predmetu nájmu tento nebude oplatený.

Všetky podmienky stanovené v ponukovom konaní na nájom majetku štátu splnil iba nájomca.

Účelom nájmu je prevádzkovanie Informačného strediska Štátnych lesov TANAP-u, vykonávanie edukačných aktivít so zameraním na ochranu životného prostredia, poskytovanie pohostinských a ubytovacích služieb v zmysle živnostenského listu.

Čl. II.

Doba trvania 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 1.7.2016 , kedy skončí platnosť doterajšej nájomnej zmluvy.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného

Trhové nájomné bolo stanovené v súlade s ust. §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sumou 4500, -- € ročne.

Výška nájmu vychádza z ceny určenej znaleckým posudkom znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností, Ing. Miroslava Pomffyho, bytom Tatranská Lomnica 131. Posudok bol vydaný dňa 28.12.2015 pod č. 120/2015 .

Nájomné pozostáva:

-všeobecná hodnota ročného nájmu stavby bola určená sumou 4190,03 € ročne .

- všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov pod stavbou bola určená sumou 326,36 € .

- prenajímateľ nemá žiadne ďalšie náklady spojené s prevádzkou chaty, okrem daňovej povinnosti, ktorú uhradí nájomca.

Nájomca ponúkol za predmet nájmu sumu 4700,-- € ročne.

Pred začatím prevádzky sa odpíše stav na meračoch spotreby vody, el.energie, plynu a nájomca si zabezpečí ich prevádzkovanie na svoju živnosť a platbu priamo dodávateľovi. Takisto si nájomca zabezpečí úhradu poplatkov za odvoz komunálneho odpadu.

Nájomca bude uhrádzať nájomné za predmet nájmu pravidelne polročne vo výške 2350,-- € 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 bode 1. 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 ods.1 a ods.2 nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Výška nájomného podľa odseku 1. 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 a podmienok uvedených v predchádzajúcom súhlase MŽP SR č.

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 zaťažiť.

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 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 6 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.

V Tatranskej Lomnici dňa

Mgr. Pavol Kulanga
/ nájomca /

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