

## **Nájomná zmluva č. 523/N/2016**

*uzavretá podľa ustanovenia § 663 a následne Občianskeho zákonníka a § 13, ods. 5, písm. a/  
zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov*

medzi

**Slovenskou republikou - Štátnymi lesmi Tatranského národného parku**

**Tatranská Lomnica č. 66, 059 60 Vysoké Tatry**

**(ďalej ŠL TANAP-u)**

**Zastúpenými riaditeľom Ing. Petrom Líškom**

**Bankové spojenie: Štátna pokladnica**

**IBAN:**

**SWIFT/BIC kód banky: SPSRSKBAXXX**

**IČO: 31966977**

**DIČ:**

**IČ DPH:**

**ako prenajímateľom**

a

**Elevation s.r.o.,**

**Zochova 3, 811 03 Bratislava**

**Zastúpená Ing. Jánom Kováčom, konateľom spoločnosti**

**Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.**

**Číslo účtu:**

**SWIFT/BIC kód banky: TATRSKBX**

**IČO: 36676926**

**DIČ:**

**IČ DPH:**

**Spoločnosť zapísaná na Okresnom súde v Bratislave I, Oddiel Sro, vložka č.**

**42369/B**

**ako nájomcom**

**za nasledovných podmienok:**

### **I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

**1.1.** Slovenská republika, v správe Štátnych lesov Tatranského národného parku, je vlastníkom pozemkov zapísaných katastrálnym odborom Okresného úradu v Poprade na LV č. 10 v k.ú. Starý Smokovec v rozsahu podľa stavu parciel C-KN a E-KN nasledovne:

| <b>parc. C-KN</b> | <b>výmera v m2</b> | <b>druh pozemku</b>         |
|-------------------|--------------------|-----------------------------|
| 3679/5            | 409                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/6            | 877                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/7            | 76                 | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/8            | 57                 | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/9            | 107                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/10           | 59                 | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/11           | 57                 | zastavaná plocha a nádvorie |

**1. 2.** Spoločnosť Elevation s.r.o. je vlastníkom nehnuteľnosti postavených na predmetných pozemkoch, ktoré sú evidované na katastrálnom odbore Okresného úradu v Poprade na LV č. 550 v k.ú. Starý Smokovec. :

| stavba                       | na parcele | poznámka                    |
|------------------------------|------------|-----------------------------|
| Hotel Sliezsky dom č.s. 32   | 3679/6     | zastavaná plocha a nádvorie |
| ČOV č.s. 33                  | 3679/11    | zastavaná plocha a nádvorie |
| Garáž č.s. 43                | 3679/7     | zastavaná plocha a nádvorie |
| Garáž č.s. 44                | 3679/8     | zastavaná plocha a nádvorie |
| Klub horských vodcov č.s. 45 | 3679/9     | zastavaná plocha a nádvorie |
| Vodáreň č.s. 46              | 3679/10    | zastavaná plocha a nádvorie |
| Inžinierske siete            | 3679/5     | zastavaná plocha a nádvorie |

**1.3.** Nehnuteľný majetok vo vlastníctve štátu uvedený v odseku 1.1. tohto článku prechodne neslúži správcovi majetku štátu na plnenie úloh v rámci jeho činnosti alebo v súvislosti s nimi a je dočasne podľa § 3 ods. 4 zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov prebytočným majetkom štátu, o čom rozhodol štatutárny orgán správcu majetku štátu rozhodnutím č. B3/2016/ 195 zo dňa 13.4.2016.

## **II.**

### **Predmet nájmu**

**2.1.** Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu je tvorený nasledovnými časťami pozemkov:

**A./**

| parc. C-KN | výmera nájmu v m2 | druh pozemku                |
|------------|-------------------|-----------------------------|
| 3679/5     | 409               | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/6     | 877               | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/7     | 76                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/8     | 57                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/9     | 107               | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/10    | 59                | zastavaná plocha a nádvorie |
| 3679/11    | 57                | zastavaná plocha a nádvorie |

**Celková výmera predmetu nájmu je 1642 m2.**

**B./**

Presnú špecifikáciu predmetu nájmu zobrazuje snímka z katastrálnej mapy so zakreslením situácie v mierke 1:1000, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

## **III.**

### **Účel nájmu**

**3.1.** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu predmet nájmu uvedený v článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy za účelom umožnenia využívania nehnuteľnosti vo vlastníctve nájomcu a prechodu k tejto nehnuteľnosti v k.ú. Starý Smokovec.

**3.2.** Pozemok C – KN č. 3679/6 je zastavaný stavbou vo vlastníctve nájomcu (budova hotela Sliezsky Dom, č. s. 32, list vlastníctva č. 550) Preto podľa § 13 ods. 5 písm. a) zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov správca majetku štátu nie je povinný uskutočniť osobitné ponukové konanie.

#### **IV.**

##### **Doba trvania nájmu**

**4.1.** Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva Financíí SR a trvá po dobu 10 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.

#### **V.**

##### **Výška nájomného a jeho splatnosť**

**5.1.** Ročné nájomné sa stanovuje na základe znaleckého posudku č. 43/2013 dňa 16.7.2013 a následne odborného vyjadrenia znalca zo dňa 1.7.2015 vyhotoveného Ing. Miroslavom Pomffym, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedeným na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod číslom 912805.

Výška nájmu je podľa predmetného znaleckého posudku zaokrúhlene 3915,-Eur. (slovom tritisícdeväťstopäťnásť eur).

Ročné nájomné je splatné do 30.4. bežného roka a to na základe prenajímateľom riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi vždy najneskôr 30 dní pred splatnosťou príslušnej splátky. Nájomca zároveň uhradí cenu za vypracovanie znaleckého posudku č. 43/2013, ktorá mu bude vyfakturovaná spolu s touto nájomnou zmluvou.

**5.2.** Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v odseku 5.1. 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 úroku 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.

**5.3.** Výška nájomného podľa odseku 5.1. tohto článku bude počnúc rokom 2017 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.

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

#### **VI.**

##### **Práva a povinnosti nájomcu**

**6.1.** Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba na účely vymedzené v článku III. odsek 3.1. tejto zmluvy.

**6.2.** Nájomca má právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, zodpovedajúcemu účelu nájmu. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy.

**6.3.** Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté pozemky do podnájmu ani výpožičky.

**6.4.** Nájomca nie je oprávnený na prenajatých pozemkoch zriadiť novú stavbu. Tým nie je dotknuté právo v zmysle článku III. odseku 3.1. tejto zmluvy prevádzkovať, opravovať a udržiavať existujúce stavby umiestnené na predmete nájmu.

**6.5.** Nájomca nemôže k predmetu nájmu zriadiť záložné právo.

**6.6.** Nájomca je povinný zaplatiť nájomné v dohodnutej výške a termínoch splatnosti, uvedených v tejto zmluve.

**6.7.** 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 7.1. 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.

**6.8.** Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní nehnuteľnosti zabezpečí dodržiavanie všetkých ustanovení zák. č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov (predovšetkým ustanovenia § 16 zák. č. 543/2002 Z.z., ktorý sa týka 5. stupňa ochrany) a Návštevného poriadku TANAP-u a plocha bude využívaná len v súlade s platnými regulatívmi schváleného územného plánu Mesta Vysoké Tatry. Nájomca je povinný udržiavať poriadok v okolí pozemku, ktorý je predmetom nájmu a nepoškodzovať akýmkoľvek spôsobom okolité lesné pozemky.

**6.9.** Nájomca sa zaväzuje, že pri prevádzkovaní nehnuteľnosti 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 a pod.)

**6.10.** Nájomca sa zaväzuje, že prípadnú rekonštrukciu objektu bude realizovať len v existujúcich objemových parametroch, t.j., že zachová súčasný plošný rozmer ako aj súčasnú podlažnosť objektov, s výnimkou už schválenej nadstavby a prístavby „Klubu horských vodcov“.

**6.11.** Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností v zmysle príslušných ustanovení platných legislatívnych predpisov.

## **VII.**

### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

**7.1.** 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.

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

## **VIII.**

### **Ukončenie nájomného vzťahu**

**8.1.** Platnosť tejto zmluvy zaniká iba v nasledujúcich prípadoch:

1. Uplynutím doby trvania nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy.
2. Dohodou zmluvných strán o skončení nájmu.
3. V prípade porušenia zmluvne dohodnutých podmienok uvedených v článku VI. tejto zmluvy, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť okamžite.
4. Zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu.

**8.2.** Výpovedná lehota je tri mesiace a počíta sa od prvého dňa v mesiaci nasledujúceho po doručení výpovede.

**8.3.** Zánikom tejto nájomnej zmluvy nezaniká povinnosť zmluvných strán vysporiadať vzájomné vzťahy, ktoré vznikli na jej základe alebo z nej vyplývajú.

**8.4.** V prípade, že nájomca mešká s platením nájomného viac ako 1 mesiac, môže prenajímateľ vypovedať túto nájomnú zmluvu nájomcovi v 3-mesačnej výpovednej lehote tak, ako je to uvedené v bode 2. tohto článku.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

**9.1.** 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.

**9.2.** 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 nevyklučuje v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov samotná povaha takeého 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.

**9.3.** Zmluva sa vyhotovuje v 8 vyhotoveniach, z ktorých po 3 vyhotovenia obdrží každá zo zmluvných strán, 1 vyhotovenie obdrží Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a 1 vyhotovenie Ministerstvo financií SR.

**9.4.** 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.

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.

**9.5.** 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.

**9.6.** Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením §-u 13 ods.10 zákona NR SR č. 278/93 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

**9.7.** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č.1 – grafické znázornenie predmetu nájmu.

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:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:  
Ing. Peter Líška  
riaditeľ ŠL TANAP-u

Nájomca:  
Ing. Ján Kováč  
konateľ Elevation s.r.o.