

Nájomná zmluva č. 135/N/2020

uzavretá podľa ustanovenia § 663 a následne Občianskeho zákonníka a § 13, ods. 6, 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 TANAPu)
Zastúpenými riaditeľom Ing. Jánom Marhefkom**

**Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN:
SWIFT/BIC: SPSRSKBAXXX
IČO: 31966977
DIČ:
IČ DPH:**

ako prenajímateľom

a

1.

**Klubom slovenských turistov (KST)
Záborského 33 Bratislava 831 03
(ďalej len KST)
Zastúpeným predsedom Ing. Petrom Dragúňom**

**Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava
IBAN:
IČO: 00688312
DIČ:**

2.

**Slovenským horolezeckým spolkom JAMES (SHS JAMES)
Junácka 6 Bratislava 832 80
(ďalej len SHS JAMES)
Zastúpeným predsedom Mgr. Antonom Pacekom**

**Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava
IBAN:
IČO: 00586455
DIČ:**

ako nájomcami
za nasledovných podmienok:

I. Úvodné ustanovenia

1.1. Slovenská republika, v správe Štátnych lesov Tatranského národného parku, je vlastníkom pozemkov zapísaných na Správe katastra v Poprade na LV č. 119 v k.ú. Tatranská Lomnica v rozsahu podľa stavu parciel C-KN a E-KN nasledovne:

parc. C-KN	výmera v m ²	druh pozemku
3327/38	383	zastavaná plocha a nádvorie
3327/40	45	zastavaná plocha a nádvorie
3327/41	12	zastavaná plocha a nádvorie

1. 2. Klub slovenských turistov (KST) a Slovenský horolezecký spolok JAMES (SHS JAMES) sú vlastníkami nehnuteľnosti objektu „Zbojníckej chaty“ súpisné číslo 446 na parcele C-KN č. 3327/38 zapísanej na LV č. 677 v k. ú. Tatranská Lomnica v spoluvlastníckom podieli KST- 75/100, SHS JAMES- 25/100,;

stavba	na parcele	poznámka
„Zbojnícka chata“	3327/38	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 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. ŠLT-OPDR-2020/63-1 zo dňa 02.10.2020.

II. Predmet nájmu

2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmet nájmu je tvorený nasledovnými pozemkami:

A./

parc. C-KN	výmera nájmu v m ²	druh pozemku
3327/38	383	zastavaná plocha a nádvorie
3327/40	45	zastavaná plocha a nádvorie
3327/41	12	zastavaná plocha a nádvorie

Celková výmera predmetu nájmu je 440 m².

B./

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

III.

Účel nájmu

3.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do nájmu predmet nájmu uvedený v článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy za účelom umožnenia využívania nehnuteľnosti vo vlastníctve nájomcu za účelom prevádzky vysokohorskej „Zbojníckej chaty“ s poskytovaním ubytovacích služieb a ako záchranného bodu vo vysokohorskom teréne na núdzové prenocovanie v k.ú. Tatranská Lomnica.

3.2. Nájomcovia sú podľa výpisu z LV č. 677 v k.ú. Tatranská Lomnica vlastníckmi stavby na pozemku KN-C parc. č. 3327/38 (budova „Zbojníckej chaty“, súpisné číslo 446), ktorá bezprostredne súvisí s predmetom nájmu a to s pozemkom KN-C parc. č. 3327/38, s pozemkom KN-C parc. č. 3327/40 (objekt toaliet, bez súpisného čísla) a s pozemkom KN-C parc. č. 3327/41 (objekt ČOV, bez súpisného čísla) a preto nie je nutné podľa § 13, ods. 5, písmena a) zák. č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov ponúknuť majetok v registri.

IV.

Doba trvania nájmu

4.1. Prenajímateľ prenecháva nájomcom predmet nájmu do užívania počas doby nájmu, ktorá začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím 5 rokov od tohto dňa.

V.

Výška nájomného a jeho splatnosť

5.1. Ročné nájomné sa stanovuje dohodou zmluvných strán na základe znaleckého posudku č. 15/2020 vyhotoveného dňa 06.09.2020 Ing. Štefanom Zimom, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedeným na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, pod číslom 913897, čo pri celkovej prenajatej výmere 440 m² predstavuje 1200,00 -Eur ročne.(slovom tisícdivsto Eur za rok). 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.

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. Výška úrokov z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania úhrady nájomného zo sumy dlžného nájomného. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol, že ročná úhrada nájomného sa bude platiť nasledovne: prenajímateľ zašle faktúru každému nájomcovi samostatne podľa majetkových pomerov na Zbojníckej chate. Klub slovenských turistov 75 % čo je 900,00 €/ rok a Slovenský horolezecký spolok JAMES 25 % čo predstavuje 300,00 €/ rok.

5.3. Výška nájomného podľa odseku 5.1. tohto článku bude počnúc rokom 2021 upravovaná každoročne k 30. júnu kalendárneho roka pre úpravu výšky nájmu nasledujúceho kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu prípadne poklesu 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.

5.5. Nájomca využíval predmet nájmu podľa článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy aj v rokoch 2018, 2019 a 2020 bez uzavretia nájomného vzťahu. Na základe vzájomnej dohody zmluvných strán o urovnaní, zaplatia nájomcovia v termíne do 30.11.2021 nájomné za rok 2018, 2019 a 2020 súhrnne vo výške 3600,00 - Eur (slovom tritisíc šesťsto Eur). Nájomné za roky 2018, 2019 a 2020 je splatné na základe prenajímateľom riadne vystavených faktúr. Alikvotná časť nájomného za obdobie od 01.01.2021 do doby účinnosti tejto zmluvy bude riešená samostatnou dohodou o urovnaní.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

6.1. Nájomcovia sú oprávnení využívať predmet nájmu iba na účely vymedzené v článku III. odsek 3.1. tejto zmluvy.

6.2. Nájomcovia majú právo užívať predmet nájmu obvyklým spôsobom, zodpovedajúcemu účelu nájmu. Nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorú spôsobili porušením svojich povinností podľa tejto zmluvy.

6.3. Nájomcovia sú povinní v okolí predmetu nájmu udržiavať čistotu a poriadok.

6.4. Nájomcovia nie sú oprávnení dať prenajaté pozemky do podnájmu ani výpožičky.

6.5. Nájomcovia nie sú oprávnení 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.

6.6. Nájomcovia nemôžu k predmetu nájmu zriadiť záložné právo.

6.7. Nájomcovia sú povinní zaplatiť nájomné v dohodnutej výške a termínoch splatnosti, uvedených v tejto zmluve.

6.8. Nájomcovia majú 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.

6.9. Nájomcovia sa zaväzujú platiť daň z nehnuteľností v zmysle príslušných ustanovení platných legislatívnych predpisov.

6.10. Nájomcovia sa touto zmluvou zároveň zaväzujú dodržiavať nasledovné podmienky predchádzajúceho súhlasu Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky, Sekcie ochrany prírody, biodiverzity a krajiny číslo 4087/2017-6-3 zo dňa 27.03.2017:

- pri prevádzkovaní Zbojníckej chaty sa nájomcovia zaväzujú dodržiavať všetky ustanovenia zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a Návštevného poriadku Tatranského národného parku a plochu budú využívať len v súlade s platnými záväznými regulatívmi schváleného územného plánu mesta Vysoké Tatry.
- nájomcovia sa touto zmluvou zaväzujú zabezpečiť preventívne opatrenia súvisiace s likvidáciou akéhokoľvek vzniknutého odpadu, t.j. zabezpečiť preventívne opatrenia súvisiace s elimináciou rizika synantropizácie druhov živočíchov (pravidelná likvidácia odpadov, zabezpečenie zariadení určených na odpad, neprikrmovanie živočíchov a pod.),

- pozemky určené na prenájom sa nachádzajú v najvyššom 5. stupni územnej ochrany, prenajímateľa, sú povinní relevantným spôsobom deklarovať a preukázať, že spôsob využívania nehnuteľného majetku štátu bude prispievať k cieľom ochrany prírody a biodiverzity v danom území (v súčinnosti so Štátnou ochranou prírody SR (ďalej len „ŠOP SR“) – Správou TANAP-u),
- nájomcovia sú povinní preukázať prevádzkovanie informačného centra v 5. stupni územnej ochrany so zameraním na ochranu Tatranského národného parku počas obdobia minimálne štyroch rokov (infocentrum ŠOP SR, prípadne ŠL TANAP-u).
- nájomcovia sú povinní preukázať vykonávanie edukačných aktivít so zameraním na ochranu životného prostredia a zachovanie kultúrneho dedičstva a tradícií Slovenska v 5. stupni územnej ochrany počas obdobia minimálne 4 rokov,
- prenajímané plochy budú ponechané bez oplotenia a prípadné rekonštrukcie objektu budú nájomcovia realizovať len v existujúcich objemových parametroch, t.j. zachová sa súčasný plošný priemet ako aj súčasnú podlažnosť objektu.

VII.

Práva a povinnosti prenajímateľa

7.1. Prenajímateľ odovzdá nájomcom 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 nájomcom, či predmet nájmu užívajú 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 vypovedať túto nájomnú zmluvu v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca, nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.
4. Zánikom prenajímateľa alebo nájomcu bez právneho nástupcu.
5. Prenajímateľ môže vypovedať nájomnú zmluvu písomným oznámením nájomcom, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku, ktorý je predmetom nájmu.

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

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 nevylučuje 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:

Nájomcovia:

Ing. Ján Marhefka
riaditeľ ŠL TANAP-u

Ing. Peter Dragúň
predseda KST

Mgr. Anton Pacek
predseda SHS JAMES

Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom pozemku parcela C-KN č. 3327/38 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 383 m², pozemku parcela C-KN č. 3327/40 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m² a pozemku parcela C-KN č. 3327/41 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 m², nachádzajúcich sa v katastrálnom území Tatranská Lomnica, obec Vysoké Tatry, okres Poprad, vedených v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad na liste vlastníctve č. 119 do odplatného užívania Klubu slovenských turistov (KST), so sídlom Záborského 33, 831 03 Bratislava, IČO 00 688 312 a Slovenského horolezeckého spolku JAMES (SHS JAMES), so sídlom Junácka 6, 832 80 Bratislava, IČO 00 586 455.

V Bratislave 01.10.2021

K spisu číslo: MF/7987/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho