

Nájomná zmluva č. 8/2021/OPDR

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

SR - ŠTÁTNE LESY TATRANSKÉHO NÁRODNÉHO PARKU TATRANSKÁ LOMNICA

**Sídlo: Tatranská Lomnica č. 66, 059 60 Vysoké Tatry
(ďalej ŠL TANAP-u)**

Zastúpené riaditeľom: Ing. Ján Marhefka

Bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN:

SWIFT/BIC kód banky: SPSRSKBAXXX

IČO: 31966977

DIČ:

IČ DPH:

(„ako prenajímateľ“)

a

**Mária Nebusová,
trvale bytom**

059 56 Tatranská Javorina

(„ako nájomca“)

za nasledovných podmienok:

I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Slovenská republika, v správe Štátnych lesov Tatranského národného parku, je vlastníkom pozemkov vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad na LV č. 116 a LV č. 4 v k. ú. Tatranská Javorina, obec Tatranská Javorina, okres Poprad v rozsahu podľa stavu parciel KN-C nasledovne:

LV č.:	parc. C-KN č. :	Podiel	Výmera v m ²	Druh pozemku
116	169/2	12494/23582	94,84 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia
4	169/4	1/1	530 m ²	Zastavané plochy a nádvorcia

1. 2. Nájomca je vlastníkom bytu č. 2 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 12494/23582 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 61 postaveného na pozemku parc. č. 169/2, tak ako je to vedené katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad na LV č. 67 v k. ú. Tatranská Javorina, obec Tatranská Javorina, okres Poprad.

1.3. Nehnuteľný majetok štátu SR 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 zo dňa 02.10.2020.

II. Predmet nájmu

2.1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti uvedené v Čl. I ods. 1.1. tejto zmluvy a to:

- pozemok KN-C parc. č. 169/2 - zastavané plochy a nádvoría o výmere 179 m², v podiele 12494/23582, t. j. podľa podielu 94,84 m².
- pozemok KN-C parc. č. 169/4 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 530 m² v celosti.

Celková prenajímaná výmera je 624,84 m².

III. Účel nájmu

3.1. Prenajímateľ ponecháva 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. 2 v dome súp. č. 61, ktorý je vo vlastníctve nájomcu.

3.2. Nájomca je podľa výpisu z LV č. 67 k. ú. Tatranská Javorina vlastníkom bytu č. 2 so spoluvlastníckym podielom vo veľkosti 12494/23582 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné č. 61 postaveného na pozemku KN-C parc. č. 169/2. Pozemok KN-C parc. č. 169/4 v k. ú. Tatranská Javorina svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s domom súp. č. 61 a je určený na spoločné užívanie s týmto domom a preto nie je nutné podľa § 13 ods. 5, písm. a) zák. č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov vykonať osobitné ponukové konanie.

IV. Doba trvania nájmu

4.1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva Financí 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

5.1. Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu bol vypracovaný znalecký posudok č. 25/2020 zo dňa 29.11.2020 vyhotovený Ing. Vierou Spišiakovou, znalcom zapísaným v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedeným na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 3700 - stavebníctvo a odvetvie 370901 - odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915153. Ročná výška nájmu podľa predmetného znaleckého posudku a na základe dohody zmluvných strán predstavuje **530 ,- Eur/ročne** (slovom päťstotridsať eur). Ročné nájomné je splatné do 31.01. bežného roka a to na základe prenajímateľom riadne vystavenej faktúry doručenej nájomcovi vždy najneskôr 30 dní pred splatnosťou.

5.2. Nájomca zároveň uhradí cenu za vypracovanie znaleckého posudku č. 25/2020 vo výške 262,50 Eur (slovom dvestošesťdesiatdva eur a päťdesiat centov), ktorá mu bude vyfakturovaná spolu s nájomným za rok 2021.

5.3. 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.

5.4. Výška nájomného podľa odseku 5.1. tohto článku bude počnúc rokom 2022 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.

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

5.6. Nájomca využíval predmet nájmu podľa článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy aj v období od 27.02.2020 do 31.12.2020, kde užívanie nehnuteľností je riešené samostatnou dohodou o urovnaní.

5.7. Užívanie predmetu nájmu podľa článku II. odsek 2.1. tejto zmluvy v období od 01.01.2021 do doby účinnosti tejto nájomnej zmluvy bude riešené samostatnou dohodou o urovnaní.

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 nájmu, podnájmu ani výpožičky. Ak nájomca prenechá prenajaté pozemky do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je táto zmluva neplatná.

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 funkčne zachová predmetné plochy nájmu bez možnosti zmeny v príslušnej územnoplánovacej dokumentácii a bude ich využívať len v súlade s platnými záväznými regulatívmi schváleného územného plánu obce Tatranská Javorina.

6.9. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby užívania pozemkov zabezpečí preventívne opatrenia súvisiace s likvidáciou akéhokoľvek vzniknutého odpadu, t.j. zabezpečí preventívne opatrenia

súvisiace s elimináciou rizika synantropizácie divožijúcich šeliem a sledovanie prítomnosti možných nepôvodných a inváznych rastlín a ich následné odstránenie.

6.11. Nájomca sa zaväzuje, že pri užívaní prenajatej nehnuteľnosti zabezpečí dodržiavanie všetkých ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, osobitne § 14, ktorý sa týka priamo obmedzení v 3. stupni územnej ochrany.

6.12. 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. 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 počítá 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 8.2 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 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.

9.3. Zmluva sa vyhotovuje v 6 vyhotoveniach, z ktorých po 2 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

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Ján Marhefka
riaditeľ ŠL TANAP-u

.....
Mária Nebusová

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 spoluvlastníckeho podielu 12494/23582-in k pozemku parcela C-KN č. 169/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 179 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Tatranská Javorina, obec Tatranská Javorina, okres Poprad, vedeného v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad na liste vlastníctve č. 116 (zastavaný stavbou rodinného domu v podielovom spoluvlastníctve nájomcu) a pozemku parcela C-KN č. 169/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 530 m², nachádzajúceho sa v katastrálnom území Tatranská Javorina, obec Tatranská Javorina, okres Poprad, vedený v katastri nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Poprad na liste vlastníctve č. 4 (dvor k rodinnému domu), do odplatného užívania Márii Nebusovej, nar. 059 56 Tatranská Javorina.

V Bratislave 21.09.2021

K spisu číslo: MF/7986/2021-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho