

Zmluva o nájme

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

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. Martin Lanakda, generálny riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Názov: **Ľubomír Kubanda**
 Sídlo: Paseka 627/8, Závadka nad Hronom 976 67
 IČO: 45442827
 DIČ: 20202754
 Bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa a .s.
 Číslo účtu: IBAN SK70 09000 0000 0000 79887846

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Jaskyne sa v zmysle čl. 4 ods. 1 Ústavy Slovenskej republiky považujú za vlastníctvo Slovenskej republiky, ktorých správu vykonáva Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky.
2. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky je správcom majetku štátu – Jaskyňa Mŕtvych netopierov, evidovaná pod č. 385 národnej databázy jaskýň, o dĺžke 21 042 m, nachádzajúca sa na pozemku registra „C“ KN s parc. č. 8064/2, druh: zastavané plochy a nádvoria. Jaskyňa sa nachádza v okrese Brezno, obec Brezno, katastrálne územie Brezno (ďalej v texte ako „predmet nájmu“ alebo „jaskyňa“).

Článok II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania jaskyňu špecifikovanú v článku I. tejto zmluvy.
2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy, 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 v článku I. ods. 2 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajíateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný prenechať 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 účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajíateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajíateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajatý predmet nájmu na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
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. Prenajíateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy požadovať vstup do prenajatej jaskyne za účelom kontroly, či ju nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve a nájomca je povinný za týmto účelom prenajíateľovi umožniť vstup do prenajatej jaskyne.
6. Nájomca je oprávnený prevádzkovať predmet nájmu od 1. marca do 31. decembra bežného roka a povinný dodržiavať schválený návštevný poriadok.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu do podnájmu alebo výpožičky. Ak by tak urobil, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemôže zriadiť na predmete nájmu záložné právo alebo ho inak zaťažiť. Ak by tak urobil, takýto právny úkon by bol neplatný od počiatku. Nájomca nie je bez predchádzajúceho

písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné a iné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Týmto nie sú dotknuté povinnosti nájomcu voči platným predpisom.
9. Nájomca je povinný priebežne zabezpečovať a vykonávať praktickú starostlivosť a ochranu jaskyne, najmä udržiavať prehliadkovú trasu, okolie vchodu a prístupový chodník k jaskyni v čistom a bezpečnom stave, pravidelne kontrolovať stav a funkčnosť uzáverov vchodov do jaskyne.
10. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje zabezpečiť monitorovanie prevádzkou ohroziteľných súčastí jaskyne vyskytujúcich sa v priestore vplyvu prehliadkovej trasy a monitorovanie mikroklimy, ktorého výsledky prispievajú k získaniu nových poznatkov o jaskyni využitelných pre potreby ochrany prírody.
11. Nájomca je povinný viesť evidenciu osôb vykonávajúcich v predmete nájmu sprievodcovskú činnosť a zodpovedá za ich odbornosť a zreteľné označenie.
12. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu jeho právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli byť pre nájomný vzťah právne relevantné. Rovnakú povinnosť má i prenajímateľ voči nájomcovi.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zo strany zamestnancov, návštevníkov, sprievodcov a iných osôb počas celej doby nájmu, dodržiavanie:
 - a) ustanovení § 24 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a
 - b) návštevného poriadku jaskyne vydaného vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Banskej Bystrici o Návštevnom poriadku národnej prírodnej pamiatky Jaskyňa mŕtvych netopierov a
 - c) rozhodnutia Krajského úradu životného prostredia v Banskej Bystrici, ktorým sa vydáva súhlas na prevádzkovanie jaskyne – národnej prírodnej pamiatky Jaskyňa mŕtvych netopierov, ktoré je nájomca povinný právoplatne zabezpečiť do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
14. Nájomca na seba preberá v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v platnom znení, ako aj ďalších predpisov najmä na úseku bezpečnosti a hygieny a ako aj zákona č. 51/1988 Zb. o banskej činnosti, výbušninách a o štátnej banskej správe v platnom znení a BP SBÚ č. 3000/1975 pre jaskyne, 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 bezodkladne nahlási Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky mimoriadne udalosti, ako sú vážne poškodenia predmetu nájmu, úrazy, vlámání a pod.

15. Nájomca predloží každoročne, vždy k 31. januáru Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky rozpis počtu návštevníkov v jednotlivých mesiacoch za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca je povinný, po preukázaní služobným preukazom umožniť zamestnancom prenajímateľa bezplatný vstup na prehliadku jaskyne a je povinný strpieť kontrolu dodržiavania tejto zmluvy.
16. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu spôsobenú zamestnancami nájomcu resp. tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do jaskyne.
17. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr posledný deň dohodnutej doby nájmu, resp. posledný deň výpovednej lehoty, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Po skončení nájmu alebo v prípade zrušenia tejto zmluvy v termíne najneskôr do jedného mesiaca od dátumu skončenia platnosti zmluvy je nájomca povinný demontovať zariadenia v jaskyni, ktoré nie sú využiteľné pri ďalšom speleologickom prieskume alebo výskume predmetu nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
18. Prevzatie a odovzdanie predmetu prenájmu pri začatí a skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok IV.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v celkovej výške 504,- EUR (slovom: päťstoštyri eur) vrátane DPH ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného uvedená v ods. 1 tohto článku vychádza z predpokladu, že počet návštevníkov ročne nebude vyšší ako desaťtisíc návštevníkov.
3. Počet návštevníkov preukáže nájomca prenajímateľovi dorúčením písomného prehľadu o celkovom počte návštevníkov za kalendárny rok najneskôr do 30.1. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade prekročenia stanoveného počtu návštevníkov, prenajímateľ doučtuje 0,05€ za každého návštevníka.
4. Nájomné za užívanie predmetu nájmu je splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v termíne vždy najneskôr do 30.10. kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť nájomcovi faktúru s termínom splatnosti nájomného v trvaní 14 dní. Doplatok k nájomnému za užívanie predmetu nájmu v zmysle ods. 3 tohto článku je splatný na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v termíne vždy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia prehľadu podľa ods. 3 tohto článku prenajímateľovi, s termínom splatnosti doplatku nájomného v trvaní 14 dní
5. Prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu znáša v plnej miere nájomca.

Článok V.

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade záujmu nájomcu o opätovné dojednanie nájmu po skončení právneho vzťahu založeného touto zmluvou, je nájomca povinný doručiť prenajímateľovi na vyjadrenie písomnú žiadosť o opätovné dojednanie nájmu najneskôr do 30.08. 2020.
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. 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.
5. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán vypovie túto zmluvu v zmysle článku V. ods. 4 tejto zmluvy, je výpovedná lehota 2 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak:
 - a) nájomca je v omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného viac ako 30 dní odo dňa splatnosti
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore a/alebo s účelom tejto zmluvy,
 - c) 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,
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
7. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou, 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.

Článok VI. Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu v lehote splatnosti dohodnutej v článku IV. tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle § 517 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to za každý, aj začatý deň omeškania odo dňa splatnosti nájomného.

Článok VII. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) tretou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný písomne oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla, resp. bydliska podľa zásad uvedených v tomto článku do pracovných troch dní odo dňa zmeny.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručенú, 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 doručенú.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. 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 očíslovaných písomných dodatkov a musí byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami. Po ich podpísaní a nadobudnutí účinnosti sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto zmluvou, ako aj záväzkové vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa budú riadiť najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. 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.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre nájomcu a dva pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu.
4. 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.
5. 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.

6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom udelenia súhlasu z 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 Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.

V Banskej Bystrici, dňa10.8.2018.....

Prenajímateľ:

.....

Ing. Martin Lakanda
generálny riaditeľ ŠOP SR

V Banskej Bystrici, dňa16.7.2018.....

Ná

.....

Ľubomír Kubanda