

# Zmluva

## o nájme nebytových priestorov

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v z.n.p.  
a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

### Prenajímateľ:

názov: **Obec Demänovská Dolina**  
so sídlom: Demänovská Dolina 258, 031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 00 315 168  
DIČ: 2020581321  
v mene ktorého koná: Richard Bros, starosta  
bankové spojenie: VÚB Banka, a.s. Liptovský Mikuláš  
IBAN: SK 81 0200 0000 0000 1952 9342  
SWIFT: SUBASKBX  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

### Nájomca:

obchodné meno: **Tatry mountain resorts, a.s.**  
sídlo: Demänovská Dolina 72, 031 01 Liptovský Mikuláš  
IČO: 31 560 636  
DIČ: 2020428036  
IČ DPH: SK2020428036  
zápis: Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka č.: 62/L  
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK13 1100 0000 0026 2812 8455  
SWIFT: TATRSKBX  
v mene ktorého koná: Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva  
Ing. Jozef Hodek, člen predstavenstva  
(ďalej len „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne len „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivito len „**zmluvná strana**“

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Demänovská Dolina účinné od 13.02.2019, na základe Vyhlásenia Verejnej obchodnej súťaže schválenej dňa 22.02.2023 Uznesením č. 003/01/2023 a na základe Uznesenia č. 028/02/2023 zo zasadnutia Obecného zastupiteľstva č. 02/2023 Obce Demänovská Dolina zo dňa 29.03.2023 sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy o nájme nebytového priestoru uzatvorenej podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## Čl. I.

### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby Sociálno–prevádzková budova súp. č. 296 postavená na parc. KN-C č. 857/4 k.ú. Demänová, evidovanom na liste vlastníctva číslo 277, katastrálne územie Demänová, obec Liptovský Mikuláš na Okresnom úrade Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor.
2. Prenajímateľ v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prenajíma časti nebytového priestoru vo vlastníctve obce Demänovská Dolina,

nachádzajúcich sa na 1.NP v sociálno-prevádzkovej budove súpisné číslo 296, postavenej na parcele KN-C č. 857/4, evidovanej na liste vlastníctva č. 277, k.ú. Demänová.

3. Rozsah a umiestnenie prenajímaného priestoru je presne vyznačený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Uvedený prenajatý nebytový priestor bude nájomca využívať ako zázemie pre zamestnancov.

## **ČI. II** **Doba nájmu**

1. Nájom je dohodnutý na dobu určitú **od 01.04.2023 do 31.12.2025** s možnosťou jednej opcie na rovnaké obdobie, avšak s podmienkou, že si nájomca bude riadne plniť svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a v lehote najneskôr jeden mesiac pred skončením doby nájmu písomne požiada o predĺženie doby platnosti nájomnej zmluvy.

## **ČI. III.** **Cena nájmu**

1. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v sume **600,- EUR/ mesačne** (slovom šesťsto EUR).
2. Prenajímateľ má právo jednostranne upraviť výšku nájmu dohodnutú v tejto zmluve, a to o mieru inflácie za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roku, oficiálne uvádzanú Štatistickým úradom SR.

## **ČI. IV** **Cena za energie a služby spojené s užívaním predmetu nájmu**

1. Spotrebovanú elektrickú energiu, cenu za vodu a služby spojené s užívaním predmetu nájmu bude nájomca hradíť **preddavkovo mesačne vo výške 200,- EUR** s DPH, na základe faktúr vystavených prenajímateľom, so splatnosťou vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Vyúčtovanie skutočnej spotreby vody so stočným a elektrickej energie bude uskutočnené raz ročne. Prenajímateľ uskutoční vyúčtovanie skutočnej spotreby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania dodávateľmi vody a energií.

## **ČI. V** **Platobné podmienky**

1. Dohodnuté nájomné bude splatné vždy do 15. dňa príslušného mesiaca.
2. Platbu nájomného za predmet nájmu (*d ďalej len „platba“*) na základe faktúry vystavenej prenajímateľom sa nájomca zaväzuje uhradiť bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.

## **ČI. VI** **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu prvého dňa nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto zmluvy, a to na základe písomného odovzdávajúceho protokolu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov za účelom kontroly, či ich nájomca užíva v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve, len za prítomnosti nájomcu.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do nebytových priestorov bez predchádzajúceho oznámenia nájomcovi a bez jeho prítomnosti v prípade, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do týchto nebytových priestorov.

## Čl. VII Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len na účel, spôsobom a v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
3. Upratovanie nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy bude zabezpečovať na vlastné náklady nájomca. Údržbu, drobné náklady a drobné nákupy súvisiace s užívaním prenajatej nehnuteľnosti do 500 EUR znáša nájomca.
4. Odvoz odpadu vzniknutého v súvislosti s prevádzkovaním je povinný si zabezpečiť nájomca na vlastné náklady .
5. Drobné opravy nebytových priestorov je povinný vykonávať nájomca, ktorý zároveň znáša náklady na ich vykonanie. Opravy je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi potrebu výkonu takýchto opráv bez zbytočného odkladu. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti. Prenajímateľ je povinný neodkladne v danom prípade poskytnúť potrebnú súčinnosť.
6. Nájomca môže vykonať úpravy nebytových priestorov len po písomnej dohode s prenajímateľom.
7. Nájomca je oprávnený požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak prenajímateľ dal predchádzajúci písomný súhlas na vykonanie zmeny a zaviazal sa súčasne uhradiť tieto náklady.
8. Nájomca je zodpovedný v plnom rozsahu za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s poskytovaním služieb v prenajatom priestore.
9. Nájomca na svoje náklady zabezpečuje a zodpovedá na dodržiavanie všetkých predpisov vzťahujúcich sa k užívaniu prenajatého nebytového priestoru, a to najmä predpisy na úseky ochrany zdravia a bezpečnosti, protipožiarnej ochrany, úseku ochrany prírody a nakladania s odpadmi, a pod. Zároveň sa zaväzuje na vlastné náklady udržiavať bezpečnosť vstupu do prenajatého priestoru / odpratanie snehu, ľadu a pod./ a vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie v priestoroch tvoriacich predmet nájmu.
10. Nájomca je povinný hlásiť vznik požiaru, havárie, poruchy alebo mimoriadnej udalosti bez zbytočného odkladu, t. j. hneď po ich zistení a prešetrení a tiež vykonať opatrenia nevyhnutné na zabránenie alebo obmedzenie vzniku ďalších škôd na vypožičanom majetku.
11. Nájomca je povinný dodržiavať zákaz fajčenia vo všetkých priestoroch objektu, kde je situovaný predmet nájmu.
12. Nájomca bude rešpektovať príkazy bezpečnostno-technickej služby prenajímateľa pri realizovaní havarijného alebo evakuačného plánu.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť, aby pri poskytovaní služieb boli dodržiavané hygienické predpisy, všetky všeobecne záväzné právne predpisy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a ochrany pred požiarom a taktiež vnútorné predpisy a osobitné predpisy prenajímateľa.
14. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe a nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu.
15. Nájomca nie je oprávnený zriadiť na predmet nájmu záložné právo, vecné bremeno ani inak ho zaťažiť.
16. Nájomca môže umiestniť svoje označenie na predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.
17. V prípade, ak nájomca poškodí predmet nájmu, je povinný uviesť tento do pôvodného stavu na svoje náklady; ak to nebude možné, potom sa nájomca zaväzuje v plnej výške nahradiť prenajímateľovi škody, ktoré mu svojou činnosťou spôsobil on sám alebo ktorú spôsobili osoby, ktoré sa s jeho súhlasom nachádzali v prenajatých priestoroch; prenajímateľ je povinný výšku spôsobenej škody hodnoverne preukázať.
18. Nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu pozná, berie ho na vedomie a v takomto stave ho prenajíma.
19. Po skončení nájmu nebytového priestoru je nájomca povinný vypratať a odovzdať nebytový priestor prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.
20. Ak nájomca predmet nájmu prenajímateľovi v deň skončenia nájmu neodovzdá, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 40 EUR, za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca povinný z titulu bezdôvodného obohatenia uhradiť prenajímateľovi sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému a službám súvisiacim s nájmom.

## ČI. VIII Skončenie nájmu

1. Nájom je možné skončiť nasledovným spôsobom:
  - a) dohodou, ktorá musí byť písomná a podpísaná oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán;
  - b) uplynutím doby na ktorú bol dohodnutý
  - c) odstúpením od tejto zmluvy z dôvodov upravených v príslušných právnych predpisoch,
  - d) písomnou výpoveďou pred uplynutím doby nájmu z nasledovných dôvodov :
    - d.1) prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak nájomca je v omeškaní so zaplatením splatného nájomného a preddavkov za služby spojené s nájmom viac ako 3 (tri) mesiace a toto nájomné a preddavky neuhradí ani na základe písomnej výzvy zo strany prenajímateľa v lehote do 30 dní od jej doručenia, v prípade uplatnenia výpovede z tohto dôvodu zo strany prenajímateľa výpoveď zaniká, ak nájomca počas výpovednej doby odstráni dôvody uplatnenej výpovede, alebo z dôvodu vykonania rekonštrukcie predmetu nájmu zo strany prenajímateľa na základe právoplatného stavebného povolenia;
    - d.2) nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať z dôvodu, že mu prenajímateľ bez objektívnych dôvodov v dobe dlhšej ako 30 dní bráni v užívaní prenajatého priestoru.
2. Výpovedná doba je dva (2) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
3. Každá zo zmluvných strán je oprávnená okamžite odstúpiť od zmluvy v prípade hrubého neplnenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Okamžité odstúpenie od zmluvy je zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane s uvedením dôvodu okamžitého odstúpenia. Účinky okamžitého odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného skončenia nájomného vzťahu vzniknutého na základe tejto zmluvy na nasledovnom:
  - a/ v prípade okamžitého skončenia nájmu zo strany prenajímateľa, a to z dôvodu na strane nájomcu, nie je prenajímateľ povinný vrátiť časť nespotrebovaného dohodnutého nájomného a uvedená čiastka bude predstavovať dohodnutú sankciu za predčasné skončenie nájmu;
  - b/ v prípade okamžitého skončenia nájmu zo strany nájomcu, a to z dôvodu na strane prenajímateľa, je prenajímateľ povinný vrátiť časť nespotrebovaného dohodnutého nájomného.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu vypratať a vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v posledný deň trvania nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
6. V prípade ukončenia nájmu zaväzujú sa prenajímateľ i nájomca vyrovnáť vzájomné finančné pohľadávky ku dňu ukončenia nájmu. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu bude realizované formou písomného preberacieho protokolu.

## ČI. IX Osobitné ustanovenia

1. V prípade skončenia nájmu a zániku nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie, a to formou protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý podpíšu poverení zástupcovia oboch zmluvných strán. V prípade zistenia rozdielov budú tieto nájomcom bez zbytočného odkladu vyrovnané a to buď dodaním rovnakého plnenia alebo finančnou náhradou.
2. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ktoré im boli poskytnuté, alebo ktoré inak získali v súvislosti so zmluvou alebo s ktorými sa oboznámili počas plnenia zmluvy, resp. ktoré súvisia s predmetom ich plnenia, s výnimkou nasledujúcich prípadov:
  - a) ak je poskytnutie informácie vyžadované od dotknutej zmluvnej strany právnymi predpismi (napr. zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov),
  - b) ak je informácia verejne dostupná z iného dôvodu ako je porušenie povinnosti mlčanlivosti dotknutou zmluvnou stranou,
  - c) informácie, ktoré sa stanú po podpise zmluvy verejne známymi alebo ktoré možno po tomto dni

- získať z bezpečne dostupných informačných prostriedkov,
- d) ak je informácia poskytnutá odborným poradcom dotknutej zmluvnej strany (vrátane právnych, účtovných, daňových a iných poradcov), ktorí sú buď viazaní všeobecnou profesionálnou povinnosťou mlčanlivosti alebo ak sa voči dotknutej zmluvnej strane zaviazali povinnosťou mlčanlivosti,
  - d) na účely akéhokoľvek súdneho, rozhodcovského, správneho alebo iného konania, ktorého je dotknutá zmluvná strana účastníkom,
  - e) ak je informácia poskytnutá so súhlasom druhej zmluvnej strany.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že dôverné informácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany nepoužijú pre seba alebo pre tretie osoby, neposkytnú tretím osobám a ani neumožnia prístup tretích osôb k dôverným informáciám. Za tretie osoby sa nepokladajú členovia orgánov zmluvných strán, audítori alebo právni poradcovia zmluvných strán, ktorí sú ohľadne im sprístupnených informácií viazaní povinnosťou mlčanlivosti na základe všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Zmluvné strany sú povinné zachovávať mlčanlivosť o všetkých dôverných informáciách, ibaže by z tejto zmluvy, alebo z príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov vyplývalo inak. Tento záväzok nezaniká ani po skončení účinnosti tejto zmluvy.

## **ČI. X**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ohľadom zmluvného typu a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
3. Každá zo Zmluvných strán zodpovedá druhej zmluvnej strane za škodu spôsobenú porušením povinností podľa tejto Zmluvy.
4. 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 Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje 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 ustanovenia ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) exemplároch, z ktorých po jednom (1) exempláre obdrží každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať tretím osobám, ktoré nie sú viazané povinnosťou mlčanlivosti v zmysle príslušných právnych predpisov, žiadne informácie ohľadom obsahu Zmluvy, pokiaľ to nie je vyžadované právnymi predpismi, pokiaľ to nie je potrebné za účelom splnenia obsahu Zmluvy alebo pokiaľ neobdržia písomný súhlas od druhej zmluvnej strany. Táto povinnosť sa nevzťahuje na poskytovanie informácii spoluvlastníkom predmetu nájmu a osobám, ktorým z právnych predpisov patrí právo užívať (spravovať) predmet nájmu alebo jeho časť.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúceho po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o výklad tejto Zmluvy, budú riešené zmierom. Ak nedôjde k vyriešeniu sporov zmierom, zmluvné strany predložia spor na rozhodnutie súdu v Slovenskej republike príslušnému podľa procesných predpisov SR.
9. 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 svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy túto Zmluvu podpísali.
10. Znenie tejto Zmluvy bolo schválená Obecným zastupiteľstvom Obce Demänovská Dolina zo zasadnutia dňa 29.03.2023 Uznesením č. 028/02/2023 .

**Prenajímateľ:**

V Demänovskej Dolina, dňa .....

**Nájomca:**

V Demänovskej Doline, dňa .....

---

**Richard BROS,**  
starosta obce Demänovská Dolina

---

**Ing. Igor Rattaj,** predseda predstavenstva  
Tatry mountain resorts, a.s.

---

**Ing. Jozef Hodek,** člen predstavenstva  
Tatry mountain resorts, a.s.