

CRZ:  
č.j. ZML 457/2020

## **N á j o m n á z m l u v a**

uzatvorená s odkazom na ust. § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a zákona č.18/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov

medzi

### **LESY Slovenskej republiky, štátny podnik**

Námestie SNP 8, 975 66 Banská Bystrica

V zastúpení: Ing. Matej Vigoda, generálny riaditeľ

IČO: 36038351

DIČ: 2020087982

IČ DPH: SK 2020087982

Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici, dňa 29.10.1999, oddiel Pš, vložka č. 155/S.

na strane jednej ako **p r e n a j í m a t e ľ o m**

a

### **HOTEL PARTIZÁN, s. r. o.**

Sídlo: Bystrá 108, 977 01 Bystrá

V zastúpení: Ing. Michal Kič – konateľ

IČO: 36 045 543

DIČ: 2020084671

IČ pre DPH: SK 2020084671

Č. ú.: IBAN SK02 0900 0000 0003 0176 9198

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici Oddiel: Sro, vložka číslo: 6823/S dňa 20.12.2000

Je platiteľ DPH

na strane druhej ako **n á j o m c o m**

za nasledovných podmienok:

**I.**

### **Predmet zmluvy**

1.1. Predmetom zmluvy je nájomný vzťah (nájom) medzi zmluvnými stranami, pričom účelom zmluvy je úprava tohto vzťahu v súlade s vôľou strán a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

1.2. Predmetom nájmu, upraveným nájomnou zmluvou je pozemok vo vlastníctve Slovenskej republiky a správe prenajímateľa, ktorý sa nachádza v **k. ú. Mýto pod Ďumbierom, LV č. 334:**

- **parcela KN-C č. 1036/3, druh pozemku lesný pozemok o výmere 2 968 m<sup>2</sup>**, ktorý bol na základe rozhodnutia Obvodného lesného úradu v Brezne č. OLÚ-LH/2004/492/1 zo dňa 9.9.2004 obmedzený vo využívaní LPF (na dobu neurčitú)

- 1.3. Prenajímateľ odovzdáva do nájmu a nájomca preberá do nájmu vyššie uvedený pozemok.

## II. Účel nájmu

- 2.1. Prenajímateľ prenajíma a nájomca preberá do nájmu pozemkovú nehnuteľnosť podľa čl. I ods. 1.2 tejto zmluvy ako pozemok pod stavbou horského dopravného zariadenia - sedačkovej lanovky vo vlastníctve nájomcu.

## III. Doba nájmu

- 3.1. Nájom sa uzatvára na dobu neurčitú a to odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy.

## IV. Výška a splatnosť nájomného

- 4.1. Výška ročného nájomného je určená dohodou zmluvných strán s odkazom na zákon č.18/1996 Z.z. a to nasledovne:

**a) pevná zložka nájomného v sume 2 522,80 €/rok bez DPH**, slovom: dvetisícpäťstodvadsaťdva eur a osemdesiat centov ročne bez DPH. Vyššie uvedenú čiastku je nutné chápať ako čisté nájomné bez DPH

**b) variabilná zložka nájomného** – podľa ods. 4.7.tohto článku zmluvy

- 4.2. Nájomné podľa ods. 4.1 písm. a) tohto článku zmluvy bude hradené nájomcom na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v rovnakých polročných splátkach, vždy najneskôr **do 31.1. a do 31.5.** príslušného kalendárneho roka s tým, že prvé nájomné ako alikvótna čiastka z kalendárneho roka, v ktorom táto zmluva nadobudla účinnosť, je splatné do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom nájomcovi v prospech účtu: IBAN SK60 0200 0000 0000 0510 9312, príjemca Odštepny závod Čierny Balog.

- 4.3. Prenajímateľ navýši každý kalendárny rok výšku nájomného podľa ods. 4.1 písm. a) tohto článku zmluvy v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok stanovenú Slovenským štatistickým úradom, najmenej však vždy vo výške 1%, (slovom: jedno percento). Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

- 4.4. Prenajímateľ a nájomca sa okrem úpravy ceny nájomného, uvedeného v ods. 4.1 tohto článku zmluvy, podpisom tejto zmluvy dohodli na pravidelnej úprave (zvýšení) výšky nájomného podľa ods. 4.1. písm. a) tohto článku zmluvy, ktorá sa bude realizovať vždy k 1.1. kalendárneho roka v pravidelných 5 – ročných (slovom: päťročných) intervaloch, počnúc piatym rokom účinnosti tejto zmluvy

a to jednorazovo o 5 % (slovom: päť percent) z výšky nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Takto upravená výška nájomného bude platná pre celý kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu.

- 4.5. Zmluvné strany berú na vedomie, že zvyšovanie nájomného podľa ods. 4.3 a ods. 4.4. tohto článku zmluvy bude kumulované teda v pravidelných 5 - ročných intervaloch bude nájomné navyšované súčasne v zmysle ods. 4.3 a ods. 4.4 tohto článku zmluvy. Cena nájomného za predmet zmluvy, upravená v zmysle ods. 4.3 a ods. 4.4. tohto článku zmluvy bude zaokrúhľovaná na celé číslo so zaokrúhlením smerom nahor.
- 4.6. Vo faktúre podľa ods. 4.2. tohto článku zmluvy zašle prenajímateľ nájomcovi písomnú informáciu o zmene výšky nájomného podľa ods. 4.1. písm a) tohto článku zmluvy. V prípade, že nájomca neuhradí nájomné vo výške stanovenej v súlade s ods. 4.1. písm.a) tohto článku zmluvy, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy a prenajímateľovi vzniká právo na odstúpenie od zmluvy.
- 4.7 **Variabilná zložka nájomného** je určená ako 3 % z tržieb lyžiarskeho strediska Skicentrum Mýto. Tržby sa určia ako výnos z predaných lístkov na horskom dopravnom zariadení - sedačkovej lanovke vo vlastníctve nájomcu. Do výpočtu sa zahŕňa tržba bez DPH. Podkladom na výpočet je výstup zo systému skidata. Tržby sa určujú vždy po skončení zimnej sezóny za danú zimnú sezónu. Variabilná zložka nájomného sa prvýkrát bude fakturovať v roku 2021 za zimnú sezónu 2020/2021. Variabilná zložka nájomného je splatná ročne po ukončení danej zimnej sezóny do **30.7.** daného roku na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v prospech účtu: OZ Čierny Balog č. účtu: IBAN: SK60 0200 0000 0000 0510 9312, príjemca OZ Čierny Balog, pričom nájomca je povinný najneskôr do 30.6. daného roku po ukončení danej zimnej sezóny predložiť prenajímateľovi potrebné doklady – údaje z hospodárenia.

## V.

### Zmluvná pokuta

- 5.1. V prípade omeškania s úhradou nájomného bude prenajímateľ účtovať nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z nezaplatenej sumy za každý deň omeškania. Prenajímateľ má nárok aj na náhradu škody prevyšujúcu výšku zmluvnej pokuty.

## VI.

### Ukončenie nájomného vzťahu

- 6.1. Nájomný vzťah môže byť ukončený ktoroukoľvek zmluvnou stranou jednostranným úkonom – výpoveďou, ktorá musí mať písomnú formu a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

- 6.2. Nájomný vzťah môže byť ukončený aj na základe dohody zmluvných strán písomnou formou.
- 6.3. Pri porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy nájomcom je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, a zaväzuje sa odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dňa doručenia odstúpenia.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností na účel ukončenia tohto nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom uvedeným v tomto článku zmluvy prostredníctvom pošty platí, že zásielka sa bude považovať za doručeníu aj v prípade, ak sa bude doručovať doporučené na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a neprevzatá sa vráti odosielateľovi. Za deň doručenia sa považuje deň nasledujúci po dni vrátenia neprevzatej zásielky odosielateľovi.

## **VII. Ostatné dojednania**

- 7.1. Predmet nájmu špecifikovaný v čl. I ods. 1.2. tejto zmluvy môže nájomca po celú dobu trvania nájomného vzťahu využívať len na účel, ako je uvedený v čl. II ods. 2.1. tejto zmluvy.
- 7.2. Nájomca nesmie v žiadnom prípade predmet nájmu ďalej prenajímať tretím osobám a teda meniť nájomný vzťah za podnájomný.
- 7.3. Nájomca sa zaväzuje, že sa o predmet nájmu bude starať so starostlivosťou riadneho hospodára a je povinný bez zbytočného odkladu písomne informovať prenajímateľa o vzniku akejkoľvek škody, ako aj o všetkých zmenách na predmete nájmu bez ohľadu na príčinu ich vzniku.
- 7.4. Náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu znáša nájomca sám.
- 7.5. Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu vzniknuté v kauzálnej súvislosti s výkonom jeho činnosti, vrátane škôd spôsobených tretími osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku pôsobenia vis maior.
- 7.6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené nájomcom porušením predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, životného prostredia ako i porušením požiarnych predpisov.
- 7.7. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť a zdržať sa všetkých zásahov, ktorými by mohol nájomcovi znemožňovať užívať predmet nájmu pre účel ako bol dohodnutý v tejto nájomnej zmluve.
- 7.8. Nájomca nesmie svojou činnosťou poškodzovať okolité nehnuteľnosti prenajímateľa a je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by smerovalo proti záujmom prenajímateľa.

- 7.9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne úpravy ani ďalšiu stavebnú činnosť. Súčasťou súhlasu prenajímateľa k úpravám predmetu nájmu musí byť aj presná špecifikácia takýchto úprav podľa písomnej žiadosti nájomcu.
- 7.10. Žiadna zo zmluvných strán neručí za neplnenie tejto zmluvy v prípade, že by príčinou neplnenia bola vyššia moc, napr. zemetrasenie, povodeň alebo iné živelné pohromy, ktoré nepodliehajú kontrole a zodpovednosti postihnutej zmluvnej strany.
- 7.11. Nájomca je povinný podľa zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a podľa zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom dodržiavať predpisy na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia ako aj požiarnej ochrany.
- 7.12. Po skončení nájmu vyrovnajú prenajímateľ a nájomca do 20 kalendárnych dní od skončenia nájmu všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy.
- 7.13. Daň z nehnuteľností a prípadné poplatky vzťahujúce sa na predmet nájmu správcovi dane, respektíve inej zákonom určenej osobe hradí daňovník alebo osoba, ktorej túto povinnosť zákon ukladá. V prípade ak by daňovníkom alebo touto osobou bol prenajímateľ, tak sa zmluvné strany dohodli, že tieto finančné plnenia (dane, poplatky) vzťahujúce sa na predmet nájmu alebo niektorú jeho časť znáša nájomca, ktorý sa ich zaväzuje prenajímateľovi uhradiť do 14 kalendárnych dní od doručenia faktúry, prílohou ktorej bude vyčíslenie dane, resp. poplatku v tom ktorom roku. V prípade neuhradenia tejto faktúry ani v dodatočne poskytnutej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 14 kalendárnych dní od odoslania výzvy, je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.
- 7.14. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy č.j. ZML 457/2020 voči štátnemu podniku LESY Slovenskej republiky len po jeho predchádzajúcom, písomnom súhlase.

## **VIII. Záverečné dojednania**

- 8.1. Prenajímateľ má právo vstupu na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol za prítomnosti nájomcu, pričom tento obhliadku musí strpieť. Termín obhliadky bude nájomcovi oznámený vopred.
- 8.2. Prenajímateľ nezodpovedá za veci a predmety vnesené nájomcom v jeho vlastníctve na predmet nájmu.
- 8.3. Zmluvné strany podpísaním tejto zmluvy potvrdzujú a berú na vedomie, že pred uzatvorením tejto zmluvy bol predmet nájmu uvedený v čl. I ods. 1.2 tejto zmluvy v užívaní nájomcu, s čím prenajímateľ súhlasí. Zmluvné strany sa dohodli na odplate za užívanie predmetu nájmu vo výške určenej podľa tejto zmluvy (čl. IV) od 20.2.2019 až do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú, že všetky ich vzájomné nároky vzniknuté medzi 20.2.2019 a dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy budú vysporiadané tak,

že výška odplaty za obdobie od 20.2.2019 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy bude alikvotne určená podľa počtu dní od 20.2.2019 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a takto určenú odplatu nájomca uhradí do 21 dní od doručenia faktúry vystavenej prenajímateľom.

- 8.4. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa spravujú ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať len písomným a očíslovaným dodatkom s podpisom obidvoch zmluvných strán.
- 8.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
- 8.7. Zmluva bola vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých strany dostanú: 4 rovnopisy prenajímateľ a 2 rovnopisy nájomca.
- 8.8. Zmluvné strany výslovne súhlasia so zverejnením tejto zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa § 47a Občianskeho zákonníka na základe zákona č. 546/2010 Z.z.
- 8.9. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyhlasujú, že sa dôkladne oboznámili s jej obsahom, zmluve rozumejú a zmluvu nepodpísali v tiesni.

V Banskej Bystrici, dňa:.....

V Bystreji, dňa: .....

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

LESY Slovenskej republiky, štátny podnik

HOTEL PARTIZÁN, s. r. o.

v zastúpení:  
Ing. Matej Vigoda  
generálny riaditeľ

v zastúpení:  
Ing. Michal Kič  
konateľ

.....

.....