

**ZMLUVA o nájme**  
**č. NEH\_086/2024**  
**uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a naśl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník**  
**v znení neskorších predpisov a § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení**  
**neskorších predpisov**  
**(ďalej len „zmluva“)**

**Zmluvné strany:**

**Prenajímateľ:**        **Mesto Spišská Belá**  
Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá  
zastúpené: Ing. Mgr. Peter Zibura - primátor mesta  
IČO: 00 326 518  
IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654  
(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

**Nájomca:**            **Ján Matava**  
Slnecná 52, 059 01 Spišská Belá – fyzická osoba oprávnená na podnikanie  
IČO: 35215071  
(ďalej len „nájomca“)

**po prehlásení, že sú spôsobilí na právne úkony v plnom rozsahu a že sú oprávnení konať**  
**v nižšie uvedenej veci uzavreli túto zmluvu o nájme:**

**Článok I.**

**Predmet a účel zmluvy**

- (1) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – vysokohorskej chaty PLESNIVEC, nachádzajúcej sa v Belianskych Tatrách postavenej na parcele KN-C 14846/18, 14846/19, 14846/20 v katastrálnom území Tatranská Lomnica, zapísanej v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom, odbor katastrálny Poprad na liste vlastníctva č. 402.
- (2) Predmetom prenájmu sú budova chaty ako celok, drobné stavby a vonkajšie úpravy (ďalej spolu len „**nehnuteľnosti**“), hnutel'ný majetok – vnútorné vybavenie chaty.
- (3) Nájomca bude od podpísania tejto zmluvy predmet zmluvy užívať na poskytovanie ubytovacích, stravovacích a ďalších obdobných činností zodpovedajúcich predmetu nájmu za účelom podpory rozvoja cestovného a turistického ruchu a propagácie Belianskych Tatier i mesta Spišská Belá.

## Článok II. Opis predmetu nájmu a stavu majetku

- (1) Uvedená budova – Chata Plesnivec pozostáva zo vstupnej chodby, skladov, jedálne - haly, kuchyne, 2 chodieb 2 kúpeľní, 2 WC, kotolne, izby pri kotolni – na 1.NP a zo spoločnej miestnosti, 8-mich izieb, loggie a chodby na 2. NP o celkovej výmere úžitkovej plochy 319,06 m<sup>2</sup>.
- (2) Drobné stavby a vonkajšie úpravy sú prístrešok pri chate s vonkajším sedením, sklad s osadeným agregátom na parcele KN-C 14846/6, vodovodná prípojka napojená na záchytné zriedlo, kanalizačná prípojka, čistiareň odpadových vôd, elektrická prípojka a vonkajšie schody.
- (3) Hnuteľný majetok sú hnuteľné veci – vnútorné vybavenie chaty uvedené v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú časť tejto zmluvy.

## Článok III. Doba trvania zmluvy

- (1) Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu **neurčitú**. Prenajímateľ sa zaväzuje, že zmluvu nevypovie do 7 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy, pokiaľ nedôjde k jeho ukončeniu pred uplynutím tejto doby niektorým zo spôsobov uvedených v článku VII. tejto zmluvy.

## Článok IV. Nájomné a spôsob platby nájomného

- (1) Nájomca sa zaväzuje odo dňa podpísania tejto zmluvy platiť prenajímateľovi **nájomné ročne vo výške 3 000 EUR** a to v polročných splátkach splatných **po 1 500 EUR**, ktoré sú splatné vždy do 5. dňa druhého mesiaca príslušného kalendárneho polroka (t. j. do 5. februára, 5. augusta) na účet prenajímateľa, VÚB Poprad **IBAN: SK27 0200 0000 0017 2898 2654**. Alikvotná časť nájomného za obdobie odo dňa účinnosti zmluvy do 30. júna 2024 je splatná do 5. augusta 2024. Výška nájomného bude upravená podľa ročnej miery inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR.
- (2) V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné 5 dní po jeho splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi poplatok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do úplného zaplatenia. Zároveň sa nájomca vystavuje nebezpečenstvu výpovede z nájmu, pokiaľ by nezaplatil nájomné za čas dlhší ako 1 rok. V takom prípade má prenajímateľ právo vypovedať zmluvu aj pred uplynutím sedemročnej garantovanej doby uvedenej v čl. III.
- (3) Ak sa zmenia skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky nájomného (napr. zmena právnej úpravy, rozhodnutie mestského zastupiteľstva) zmení sa výška nájomného počnúc 1. dňom nasledujúceho kalendárneho polroka, ktorý nasleduje po príslušnej zmene. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zmenu výšky nájmu písomne s primeraným predstihom pred splatnosťou príslušnej splátky nájomného.

## Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

- (1) Nájomca sa zaväzuje, že **všetky opravy nehnuteľností** súvisiace s ich užívaním a obvyklé udržiavacie práce na nehnuteľnostiach si zabezpečí sám a na vlastné náklady. Nájomca sa zaväzuje, že vzhľadom na výšku nájomného a na dĺžku doby nájmu bude vykonávať alebo zabezpečovať na svoje náklady aj kompletnú údržbu uvedeného majetku bez práva na refundáciu týchto nákladov.
- (2) V prípade potrebnej rozsiahlej budúcej rekonštrukcie uvedeného nehnuteľného majetku sa obidve zmluvné strany dohodnú na spôsobe tejto rekonštrukcie vrátane spôsobu jej financovania.
- (3) Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré na prenajatom majetku spôsobí sám, alebo tí, ktorým umožní prístup do predmetného majetku, uhradí v plnej výške. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
- (4) Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy na nehnuteľnosti, ktoré je povinný zabezpečiť prenajímateľ. V opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.
- (5) Nájomca nesmie dať predmetný nehnuteľný majetok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- (6) Nájomca je povinný, v prípade, že dôjde ku zmene okolností rozhodujúcich pre výšku nájomného a úhrad za služby, tieto skutočnosti bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- (7) Nájomca je povinný umožniť za jeho prítomnosti prístup prenajímateľovi do nehnuteľností za účelom kontroly technického stavu priestorov a dodržiavania zmluvných podmienok.
- (8) Nájomca je povinný ku dňu zániku tohto nájmu predmetného majetku odovzdať predmetný majetok prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Avšak v prípade realizácie stavebných úprav alebo iných podobných zmien v zmysle ustanovenia článku VI. tejto zmluvy nájomca odovzdá prenajímateľovi predmetný majetok v stave, v akom sa predmetný majetok nachádza v čase zániku tohto nájomného vzťahu (zániku platnosti tejto zmluvy) bez nároku na náhradu nákladov vynaložených na tieto stavebné alebo iné podobné úpravy (t. j. zhodnotenie tohto priestoru ), ak nie je písomne dohodnuté inak.
- (9) Nájomca je povinný zabezpečiť sám na vlastné náklady plnenie povinností vyplývajúcich zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení, vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v platnom znení a povinností vyplývajúcich zo zákona č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení.
- (10) Nájomca je povinný plniť ustanovenia zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a všetky súvisiace platné predpisy.
- (11) Nájomca je povinný zabezpečiť si sám na svoje náklady odborné prehliadky technických zariadení v objekte v zmysle platných predpisov, v súčasnosti Vyhlášky č. 508/2009 MPSVaR SR ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi bezodkladne predkladať všetky správy o odborných prehliadkach.
- (12) Nájomca je povinný zabezpečiť na viditeľnom mieste zverejnenie informácie o tom, že objekt je vlastníctvom mesta Spišská Belá a rovnako je povinný zabezpečiť adekvátne

informačný servis (napr. umiestnenie info-tabule v blízkosti uvedeného objektu na viditeľnom miesta a pod.) za účelom propagácie tohto objektu, Belianskych Tatier a mesta Spišská Belá.

- (13) Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetného majetku a zaväzuje sa po celú dobu nájmu zabezpečiť poistenie tohto objektu na svoje náklady.
- (14) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.
- (15) Nájomca je povinný si sám a na svoje náklady zabezpečiť s jednotlivými dodávateľmi dodanie služieb spojených s užívaním nehnuteľného majetku (teplo, voda, elektrická energia, a pod.).

## **Článok VI. Stavebné úpravy**

- (1) Nájomca je oprávnený vykonať stavebné úpravy alebo iné podstatné zmeny v predmetnom majetku až po **predchádzajúcom písomnom súhlase** mesta Spišská Belá s takouto zmenou.
- (2) Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontrolovať spôsob vykonávania týchto stavebných úprav alebo zmien a prípadne písomný súhlas na tieto stavebné úpravy alebo zmeny písomne odvolať a pozastaviť vykonávanie týchto úprav a zmien, ak:
  - a) prenajímateľovi dôvodne hrozí vznik akejkoľvek škody alebo už takáto škoda vznikla, alebo
  - b) vykonávanie týchto úprav alebo zmien bude v rozpore so zákonom a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo s podmienkami uvedenými v písomnom súhlase prenajímateľa s takouto úpravou alebo zmenou.
- (3) Stavebné alebo iné zmeny uvedené v bode 1 tohto článku nájomca uskutočňuje na svoje vlastné náklady **bez nároku na ich náhradu** od prenajímateľa, a to aj v prípade zániku tohto nájomného vzťahu.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

- (1) Nájom predmetného majetku **z a n i k á** :
  - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán alebo
  - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán, po skončení záväzku prenajímateľa nevypovedať nájomnú zmluvu do 7 rokov odo dňa účinnosti zmluvy alebo
  - c) písomným odstúpením od tejto zmluvy.
- (2) Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Uplynutím uvedenej výpovednej lehoty tento nájomný vzťah zaniká. Výpoveď musí byť urobená v písomnej forme, inak je neplatná.

**Článok VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.
- (2) Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným oboma zmluvnými stranami.
- (3) K uzavretiu zmluvy dalo súhlas Mestské zastupiteľstvo mesta Spišská Belá **uznesením č. 34/2024 zo dňa 07.03.2024** na základe postupu podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- (4) Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- (5) Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca jeden rovnopis.
- (6) Zmluvné strany obsahu zmluvy porozumeli, vyhlasujú, že táto bola uzavretá podľa ich pravej a slobodnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Spišská Belá

Spišská Belá

---

prenajímateľ

---

nájomca

## Príloha č. 1

Zoznam hnuiteľných vecí, ktoré tvoria predmet nájmu:

### Inventárny zoznam drobného majetku podľa útvarov ku dňu: 06.10.2023

| Názov                       | Inv. číslo | Dát. nad.  | Počet | MJ | Jedn. cena | Celk. cena Druh           |
|-----------------------------|------------|------------|-------|----|------------|---------------------------|
| <b>Útvar: MsU</b>           |            |            |       |    |            |                           |
| <b>Miestnosť: Plesnivec</b> |            |            |       |    |            |                           |
| Skrine chodbove             | 028-28 TSL | 01.01.2004 | 2,00  | ks | 112,860    | 225,72 DM od 100 - 1700   |
| Skrine s nadstavcom         | 028-29 TSL | 01.01.2004 | 2,00  | ks | 139,415    | 278,83 DM od 100 - 1700   |
| skrinky botníkové           | 028-30 TSL | 01.01.2004 | 6,00  | ks | 53,110     | 318,66 DM od 100 - 1700   |
| Pricne drevene              | 028-31 TSL | 01.01.2004 | 4,00  | ks | 50,788     | 203,15 DM od 100 - 1700   |
| Stolicka                    | 028-33 TSL | 01.01.2004 | 10,00 | ks | 34,854     | 348,54 DM od 100 - 1700   |
| Lavica drevená              | 028-34 TSL | 01.01.2004 | 3,00  | ks | 63,733     | 191,20 DM od 100 - 1700   |
| Stôl                        | 028-35 TSL | 01.01.2004 | 3,00  | ks | 129,457    | 388,37 DM od 100 - 1700   |
| Pricne drevene              | 028-36 TSL | 01.01.2004 | 8,00  | ks | 43,153     | 345,22 DM od 100 - 1700   |
| Rebrik 12 pr.               | 028-37 TSL | 01.01.2004 | 1,00  | ks | 277,170    | 277,17 DM od 100 - 1700   |
| skrinka drevena             | 028-40 TSL | 01.01.2004 | 21,00 | ks | 56,430     | 1 185,02 DM od 100 - 1700 |
| Rebrik k pricnam            | EV-10 TSL  | 01.01.2004 | 4,00  | ks | 11,618     | 46,47 DM od 35 - 100      |
| <b>Suma za miestnosť:</b>   |            |            |       |    |            | 3 808,35                  |
| <b>Suma za útvar:</b>       |            |            |       |    |            | 3 808,35                  |
| <b>Celkom:</b>              |            |            |       |    |            | 3 808,35                  |