

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 5/2024/EO/NZ

o nájme nehnuteľného majetku štátu v zmysle zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov a podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ďalej len „Občiansky zákonník“, ďalej len „zmluva“ uzatvorená medzi:

Vlastník:	Slovenská republika
Prenajímateľ:	Správca
Názov:	Národná zoologická záhrada Bojnice
So sídlom:	Zámok a okolie 6, 972 01 Bojnice
Zastúpená:	Mgr. Emil Divéky, riaditeľ
Právna forma:	Príspevková organizácia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky
Zriaďovateľ:	Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky
Zriaďovacia listina:	-Rozhodnutie ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 28. júla 1998 č. 16/1998-4. o vydaní zriaďovacej listiny Zoologickej záhrady Bojnice -Rozhodnutie ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 28. novembra 2014 č. 24/2014-2., ktorým sa vydáva DODATOK č. 1 k rozhodnutiu o vydaní zriaďovacej listiny -Rozhodnutie ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 8. júna 2017 č. 18/2017-1.13., ktorým sa vydáva DODATOK č.2 k rozhodnutiu o vydaní zriaďovacej listiny -Rozhodnutie ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 22. júna 2017 č. 20/2017-1.13, ktorým sa vydáva Úplné znenie zriaďovacej listiny Národnej zoologickej záhrady Bojnice
Číslo účtu:	SK80 8180 0000 0070 0039 0477
IČO:	00 358 011
DIČ:	2021162891
Kontakt:	tel.: 046/5402 975
e-mail:	zoobojnice@zoobojnice.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

Obchodné meno:	VK MAGURKA s.r.o.
Miesto podnikania:	Priehon 131/40, 972 05 Sebedražie
Zastúpený:	Peter Krkoška, konateľ
Zapísaný:	V Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, vložka číslo:17674/R, oddiel: Sro
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
IČO:	36 756 831
DIČ:	SK2022346425
Bankové spojenie	SK66 0900 0000 0003 7295 8965
Číslo účtu:	Slovenská sporiteľňa, a.s. Bratislava

(ďalej len „nájomca“)

(a prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy o nájme nehnuteľného majetku štátu -presne špecifikovaných pozemkov v k. ú. Bojnice, obec Bojnice v správe Národnej zoologickej záhrady

Bojnice, Zámok a okolie 6, 972 01 Bojnice (ďalej len „zoo“), evidovaného na LV číslo 1375, vedenom na Okresnom úrade Prievidza, katastrálny odbor, okres Prievidza.

Čl. I.

Predmet zmluvy, predmet nájmu

1.1 Predmetom zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať za nájomné uvedené v Čl. IV odseku 4.1 v tejto zmluve nájomcovi do užívania pozemky špecifikované v odseku 1.2 tohto článku tejto zmluvy a záväzok nájomcu platiť riadne a včas prenajímateľovi trhové nájomné uvedené v tejto zmluve.

1.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu :

- pozemok o výmere 70 m² C KN parcelné číslo 2880 v celosti, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria
- pozemok o výmere 260 m² C KN parcelné číslo 2881/1 z celkovej výmery 1 274 m², druh pozemku: ostatné plochy

Fotokópia grafickej situácie znázorňujúcej predmet nájmu tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Pozemky sú zapísané na LV č. 1375 a nachádzajú sa v katastrálnom území Bojnice, obec Bojnice, okres Prievidza (ďalej len „predmet nájmu“).

Na parcele KN-C parcelné číslo 2880 sa nachádza stavba - bufet, súpisné číslo 1622, zapísaná na LV č. 3272, ktorej výlučným vlastníkom je nájomca a pozemok C KN o výmere 260 m² parcelné číslo 2881/1 je príslušná plocha na spoločné užívanie s touto stavbou.

Čl. II.

Účel nájmu

2.1 Nájomca je oprávnený predmet nájmu podľa Čl. I., ods.1.2 užívať za účelom prevádzkovania stavby - bufetu a príslušnej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok s touto stavbou a ktorú prevádzkuje ako obslužnú zónu a oddychovú zónu (s možnosťou umiestnenia detských atrakcií podľa uváženia nájomcu za dodržania všetkých povinností upravených v Čl. VI. tejto nájomnej zmluvy) pre návštevníkov zoo k prevádzke podľa tohto článku. Typ a umiestnenie detských atrakcií musí byť vopred odsúhlasený prenajímateľom.

Čl. III.

Doba nájmu

3.1 Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi v zmysle §13 ods.3 platného zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na dobu 5 rokov.

Čl. IV.

Výška nájmu a výška poplatkov na poskytnuté služby

4.1 Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená na základe nájomného v mieste a v čase obvyklom za vyššie uvedený účel nájmu na základe znaleckého posudku č. 136/2023 zo dňa 22.7.2023 v zmysle ustanovení § 13 ods. 1 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu podľa Čl. I., ods. 1.2 je stanovená vo výške 60,00 €/m²/rok.

Dohodnuté nájomné ročné :	330 m ² x 60,00 €	19 800 €
Dohodnuté nájomné mesačné:	19 800 € : 12	1 650,00 €

Zmluvné strany sa dohodli, že výsledné mesačné nájomné za všetky prenajaté nehnuteľnosti uvedené v tomto článku je:

SPOLU:	1 650,00 €.
--------	-------------

4.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné bezhotovostným prevodom na číslo účtu v Štátnej pokladnici v tvare IBAN uvedené v záhlaví tejto zmluvy:

za obdobie od účinnosti tejto zmluvy alikvotne, v lehote sedem pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy,

za obdobie od 01.01. do 31.03. v lehote do 15.01. príslušného roku,
za obdobie od 01.04. do 30.06. v lehote do 15.04. príslušného roku,
za obdobie od 01.07. do 30.09. v lehote do 15.07. príslušného roku,
za obdobie od 01.10. do 31.12. v lehote do 15.10. príslušného roku.

4.3 Prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy každoročne upraviť jednostranným právnym úkonom o výšku inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR k prvému dňu nasledujúceho kalendárneho roka.

4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi preddavky na prevádzkové náklady (elektrická energia, vodné, stočné) v sume 750,00 € za mesiac, ročne 9 000,00 €. Predpokladané prevádzkové náklady sú vyčíslené pevnou sumou a sú spojené s užívaním nájmu a sú rozdelené: 8 100 € ročne na elektrickú energiu, 450 € ročne na stočné, 450 € ročne na vodné. Komunálny odpad je vo vlastnej réžii nájomcu. Pre vylúčenie pochybností platí, že preddavky na prevádzkové náklady nie sú zahrnuté v nájme. Nájomca sa zaväzuje uhradiť preddavok na prevádzkové náklady v polročnom intervale vo výške:

za obdobie od 01.01. do 30.06. v lehote do 15.01. príslušného roku v sume 4 500,00 €
za obdobie od 01.07. do 31.12. v lehote do 15.07. príslušného roku v sume 4 500,00 €.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť preddavok na prevádzkové náklady za príslušný rok alikvotne v lehote sedem pracovných dní od účinnosti tejto zmluvy.

4.5 Preddavky na prevádzkové náklady sú stanovené tak, aby nedochádzalo k preplatkom alebo nedoplatkom v rámci vyúčtovania za príslušný rok. Po vyhotovení vyúčtovania od dodávateľov za príslušný rok a zistení skutočnej spotreby na základe samostatných meračov elektrickej energie bude rozdiel medzi uhradenými platbami a medzi skutočnou výškou spotreby vrátený nájomcovi do 30 dní od vydania vyúčtovania. Ak z vyúčtovania vznikne nedoplatok, nájomca sa zaväzuje uhradiť ho prenajímateľovi v lehote do 15 kalendárnych dní od jeho predloženia nájomcovi.

4.6 V prípade, ak sa dostane nájomca do omeškania s platením nájomného podľa odseku 4.2 tohto článku tejto zmluvy, preddavkov na prevádzkové náklady alebo nedoplatku podľa odseku 4.4. tohto článku tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi aj úroky z omeškania z celkovej dlžnej čiastky od prvého dňa omeškania až po splatenie dlhu v zmysle ust. § 3 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších prepisov.

4.7 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku preddavkov upravených v bode 4.4 a 4.5. tohto článku zmluvy v prípade, ak dôjde k zvýšeniu cien jednotlivých položiek dodávaných energií (elektrická energia, vodné, stočné) od dodávateľa týchto energií resp. poskytovateľa služieb.

Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť výšku preddavku bez potreby uzatvárania Dodatku k tejto zmluve, jednostranným zvýšením a oznámením tohto zvýšenia nájomcovi spolu s doložením cenového predpisu od dodávateľov energií.

Čl. V.

Povinnosti prenajímateľa

5.1 Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nerušené užívanie predmetu nájmu nájomcom. Prenajímateľ je povinný umožniť zásobovanie prevádzky nájomcu tovarom v určených hodinách v zmysle Čl. VI. odseku 6.8 tejto zmluvy.

5.2 Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za obmedzenia, opatrenia, pokyny, príkazy, ktoré vyplynú z nariadení Vlády Slovenskej republiky, Úradu VZ SR, RVPS SR, MŽP SR.

Čl. VI.

Povinnosti nájomcu

6.1 Nájomca je povinný poskytovať služby návštevníkom zoo, a to prevádzkovaním občerstvenia, predaja tovarov a prevádzkovaním iných obslužných podnikateľských aktivít v súlade s účelom uvedeným v Čl. II. ods. 2.1 pre návštevníkov zoo v určenom rozsahu, kvalite a dbať na dodržiavanie všeobecne záväzných predpisov a návštevníckeho poriadku NZOO Bojnice ako prenajímateľa.

6.2 Nájomca je povinný zabezpečiť čistotu na prenajatom priestore a v jeho okolí. Nájomca je povinný zabezpečiť pre návštevníkov jeho bufetu a priestranstva separačné nádoby na riadne separovanie odpadu. Takto separovaný odpad je nájomca následne povinný vyvieť do určených separačných nádob prenajímateľa.

6.3 Nájomca je povinný nerušiť pri prevádzke návštevníkov a zvieratá napr. nadmerným hlukom (hlasnou hudbou) a pod.

6.4 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorých bude zabezpečovať ochranu vo všetkých priestoroch, ktoré mu boli touto zmluvou prenechané do užívania. Prenajímateľ si vyhradzuje právo preventívnej kontroly. Nájomca zodpovedá za hnutelný majetok, ktorý pri svojej činnosti využíva (prenosný stánok, slnečníky, stoly, stoličky a pod.). Taktiež zodpovedá za všetky škody, ktoré týmto hnutelným majetkom alebo svojím konaním spôsobí prenajímateľovi, zvieratám v správe zoo alebo návštevníkom zoo.

6.5 Ohlasovňa požiaru v znení neskorších predpisov v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a ust. §15 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov je v pokladni zoo, resp. na vrátnici.

6.6 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce z právnych predpisov o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, pričom za nedodržanie týchto povinností je plne zodpovedný.

6.7 Nájomca je povinný zachovávať poctivosť predaja v záujme udržiavania dobrého mena prenajímateľa a strpieť kontrolu poctivosti predaja zo strany prenajímateľa a rešpektovať požiadavky prenajímateľa pri výbere „ecofriendly“ a zdravotne a ekologicky nezávadných suvenírov a tovarov v korelácii s poslaním NZOO Bojnice.

6.8 Nájomca je oprávnený vykonávať zásobovanie prevádzky denne len do 9,00 hod. a po 16,00 hod., a to výlučne zásobovacou bránou (nákladnou bránou zoo). Nájomca nie je oprávnený vykonávať zásobovanie hlavným vchodom a vchodom pri strážnici.

6.9 Nájomca je povinný bezodkladne nahlásiť všetky zmeny uvedených v záhlaví tejto zmluvy ako aj aktualizovať akékoľvek kontaktné údaje. V prípade, ak nájomca zanedbá túto svoju povinnosť a neoznámí uvedené zmeny, prenajímateľ nenesie zodpovednosť za následky nájomcovho porušenia povinností (pri neohlásení zmeny doručovacích adries alebo kontaktných údajov sa zásielky zaslané na kontaktné adresy nájomcu uvedené v zmluve považujú za doručené aj keď sa zásielka vráti napríklad ako „adresát neznámy“).

6.10 Nájomca je povinný používať platobný terminál pre platbu platobnými kartami na zvýšenie komfortu návštevníkov.

Čl. VII.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

7.1 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Čl. II. odseku 2.1. tejto zmluvy a v takomto stave ho preberá. Ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania nájomcovi do užívania do vrátenia prenajímateľovi, nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu, a ak by to nebolo dobre možné alebo účelné, je povinný uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nadmerným opotrebením.

Čl. VIII.

Skončenie nájmu

8.1 Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:

- a) Uplynutím dohodnutej doby nájmu.
- b) Písomnou dohodou oboch zmluvných strán.

8.2 Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou;
- b) ak je nájomca o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného alebo s úhradou preddavkových platieb;
- c) ak nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a poriadok;
- d) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa;
- e) z titulu vyššej moci (živelná pohroma, vojna, atď.)
- f) ak nájomca na predmete nájmu vykoná akékoľvek stavebné práce bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa

8.3 Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať ak:

- a) sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohovorené užívanie;
- b) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy;
- c) prenajímateľ využije svoje právo zvýšiť nájomné a s takýmto zvýšením nebude nájomca súhlasiť

8.4 Výpovedná lehota je v prípadoch uvedených v bode 8.2 písm. a), c), d), e) a v bode 8.3 písm. a), b), c) tohto článku trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení výpovede a uplynie posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej strane. V prípade uvedenom v bode 8.2 písm. b) tohto článku je výpovedná lehota jeden mesiac a začína plynúť odo dňa nasledujúceho po doručení výpovede. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej strane.

8.5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je po skončení nájmu povinný predmet nájmu vrátiť do pôvodného stavu a v takomto stave ho odovzdať prenajímateľovi najneskôr v deň skončenia nájmu.

Čl. IX. Osobitné dojednania

- 9.1 Nájomca je povinný predmet nájmu užívať len v rozsahu určenom touto nájomnou zmluvou.
- 9.2 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, okrem pána Petra Krkošku, podnikajúcim pod obchodným názvom Peter Krkoška, s miestom podnikania Záhradnícka 265/22, 972 01 Bojnice.
- 9.3 Ak nájomca prenechal predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe, je taká zmluva neplatná.
- 9.4 Nájomca nie je oprávnený umiestňovať svoje informačné tabule a reklamný materiál mimo plochu predmetu nájmu alebo do informačného systému zoo bez súhlasu prenajímateľa.
- 9.5 Nájomca je oprávnený parkovať svoje vozidlá len na predmete nájmu v areáli Národnej zoologickej záhrady Bojnice nevyhnutne potrebný čas (vykladanie tovaru a pod.), ktoré sú upravené v Čl. VI. ods. 6.8. Mimo vyhradených hodín je možnosť zásobovania len s písomným súhlasom prenajímateľa.
- 9.6 Vyvesovanie reklám a umiestňovanie rôznych oznamov na zariadeniach zoo je možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
- 9.7 Nájomca nie je oprávnený v priestore predmetu nájmu chovať akékoľvek zvieratá (napr. mačky, psy) a kŕmiť ich v priestore predmetu nájmu.
- 9.8 Prenajímateľ si vyhradzuje právo zakázať predaj tovaru, ktorý by škodil zvieratám zverených v správe zoo.
- 9.9 Prenajímateľ si vyhradzuje právo zákazu predaja alkoholických nápojov s výnimkou piva a vína.
- 9.10 Nájomca je povinný odpad, ktorý vyprodukuje na predmete nájmu riadne separovať a zabezpečiť jeho likvidáciu na vlastné náklady.
- 9.11 Neplnenie podmienok podľa tejto zmluvy je považované za dôvod k jej výpovedi, resp. k odstúpeniu od zmluvy.
- 9.12 Prenajímateľ je povinný dodržiavať a riadiť sa aktuálnym a platným návštevníckym poriadkom zoo, ktorého aktuálne platné znenie je vždy zverejnený pri vstupe do zoo a na webovej stránke zoo.

Čl. X. Spoločné a záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmeny a doplnky k tejto zmluve možno vykonať len v písomnej forme číslovanými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami.
- 10.2 Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a inými súvisiacimi právnymi predpismi v platnom znení.
- 10.3 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Zmluva nadobudne platnosť dňom udelenia súhlasu Ministerstvom financií Slovenskej

republiky (§13 ods. 9 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov).

10.4 Dňom účinnosti tejto zmluvy sa ruší a zaniká zmluva č. 8/2020/EO/NZ zo dňa 1.6.2020 (tzv. novacia záväzku).

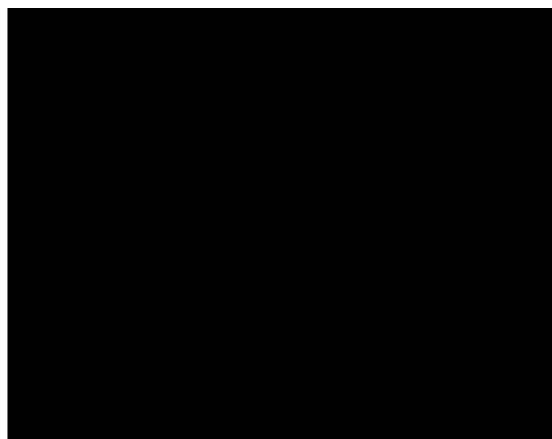
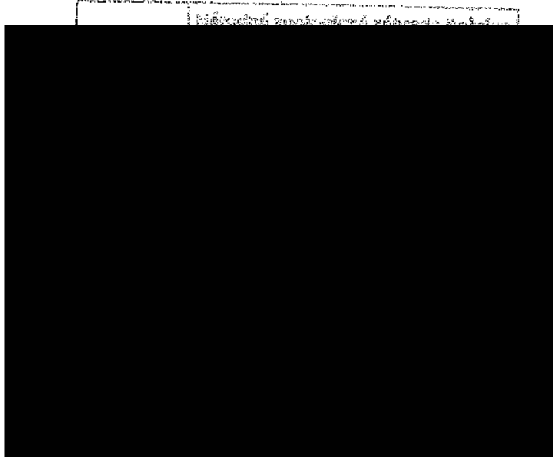
10.5 Táto zmluva sa vyhotovuje v šiestich rovnopisoch, s platnosťou originálu, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží po dva rovnopisy a po jednom rovnopise obdržia Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

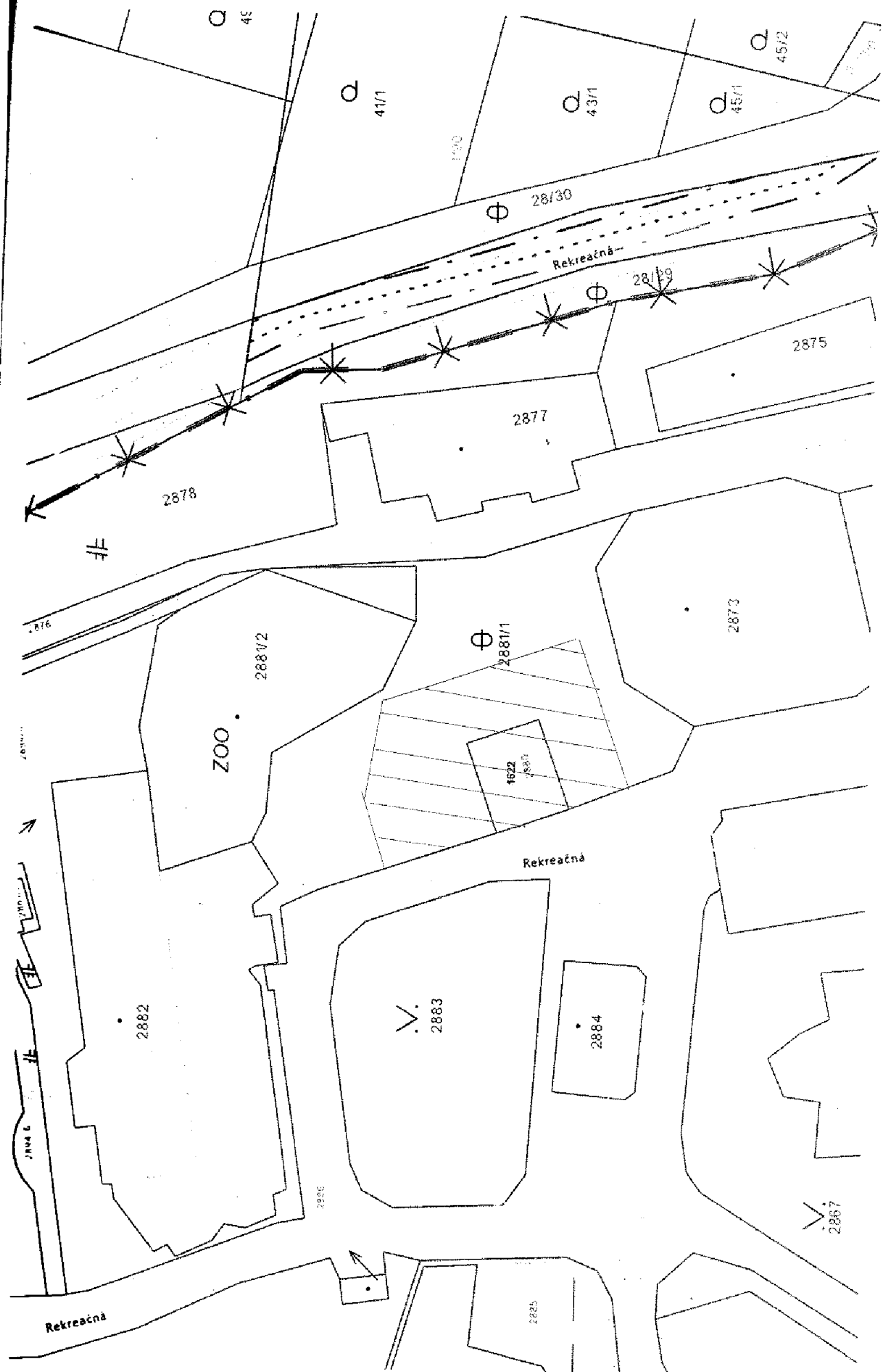
10.6 Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že na tomto právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, pričom prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný a keďže znenie tejto zmluvy je v plnom súlade s ich prejavom vôle, túto na znak súhlasu vlastnoručne a prostredníctvom štatutárneho zástupcu podpisujú.

10.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas.

10.8 Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenie uplynutím tretieho dňa od jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.

10.9 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1 - grafická situácia znázorňujúca predmety nájmu.





Ministerstvo financií Slovenskej republiky podľa § 13 ods. 9 zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

s nájmom pozemku parcela C KN č. 2880 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m² a časti pozemku parcela C KN č. 2881/1 o výmere 260 m² z celkovej výmery 1 274 m², ktoré sa nachádzajú v kat. území Bojnice, obec Bojnice, okres Prievidza, sú vedené v katastrí nehnuteľností katastrálnym odborom Okresného úradu Prievidza na liste vlastníctva č. 1375 v celosti, ktorých poloha je orientačne znázornená v prílohe č. 1 nájomnej zmluvy č. 5/2024/EO/NZ, do odplatného užívania obchodnej spoločnosti VK MAGURKA, s.r.o., Priehon 131/40, 972 05 Sebedražie, IČO 36 756 831.

V Bratislave

K spisu číslo:

