

NÁJOMNÁ ZMLUVA

„Športový areál Štrbské Pleso – pozemky“

Uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zák. Č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ:

členovia pozemkového spoločenstva, ktorí sú pri uzatváraní tejto Zmluvy zastúpení pozemkovým spoločenstvom s právnou subjektivitou a ktorí splnomocnili na uzatvorenie tejto Zmluvy a výkon práv a povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy výbor pozemkového spoločenstva s právnou subjektivitou:

Názov: Pozemkové spoločenstvo Urbár Štrba
Sídlo: Školská 118, 059 38 Štrba
IČO: 423 800 22
Reg.: Register pozemkových spoločenstiev Okresný úrad Poprad,
vl. č. 8/PP/BPS
Zastúpený: Ing. Pavol Jančík, predseda pozemkového spoločenstva
Miroslav Pleteník, člen výboru spoločenstva
DIČ: 2024064966
IČ DPH: SK2024064966
IBAN: SK91 0200 0000 0032 7492 3658
(ďalej len „Prenajímateľ“)

1.2 Nájomca :

Názov: Obec Štrba
Sídlo: Hlavná 188/67, 059 38 Štrba
IČO: 00326615
DIČ: 2021212765
Zastúpený: Michal Sýkora, starosta obce

(ďalej len „Nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Členovia Prenajímateľa sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností, pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Štrba, obec Štrba, okres Poprad, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4159 a na liste vlastníctva č. 2535 evidovaných Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, a to:

Č. LV	Register	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
2535	CKN	3604	366	Zastavaná plocha a nádvorie	2
2535	CKN	3605	270	Zastavaná plocha a nádvorie	2

2535	CKN	3606/1	8918	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3606/2	1812	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3606/3	27	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3607	980	Zastavaná plocha a nádvorie	1

Geometrickým plánom č. 162/2024 zo dňa 10.09.2024 vyhotoveným GEOZET s.r.o., so sídlom Partizánska 700/51, 058 01 Poprad autorizačne overeným dňa 10.09.2024 Ing. Marcelom Zentkom, autorizovaným geodetom a kartografom, a úradne overeným Okresným úradom Poprad, katastrálny odbor, bol z pozemku CKN parc. č. 3606/1 oddelený pozemok CKN parc. č. 3606/4 o výmere 70m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej len „**Geometrický plán**“). Geometrický plán tvorí prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

Článok III. Predmet zmluvy a účel nájmu

3.1 Prenajímateľ Zmluvou prenecháva a Nájomca preberá do nájmu nasledovné nehnuteľnosti:

Č. LV	Register	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiestnenie pozemku
2535	CKN	3604	366	Zastavaná plocha a nádvorie	2
2535	CKN	3605	270	Zastavaná plocha a nádvorie	2
2535	CKN	3606/1	8848	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3606/2	1812	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3606/3	27	Zastavaná plocha a nádvorie	1
2535	CKN	3607	980	Zastavaná plocha a nádvorie	1

t.j. spolu **12 303 m²** (ďalej spolu len „**Predmet nájmu**“), aby ho počas dohodnutej doby užíval za podmienok a spôsobom dohodnutým v Zmluve a zaväzujú sa Prenajímateľovi pravidelne platiť dohodnuté nájomné.

3.2 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom prevádzkovania celoročného športového areálu a príjazdových komunikácií v rámci celoročného strediska cestovného ruchu Štrbské Pleso a za účelom dosiahnutia spoločenského a ekonomického rozvoja regiónu.

Článok IV. Doba nájmu

4.1 Nájom v zmysle Zmluvy je stanovený dohodou Zmluvných strán na dobu určitú do 31.12.2044 (ďalej len „**Doba nájmu**“).

- 4.2 Doba nájmu začína plynúť dňom účinnosti tejto zmluvy.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak Nájomca nedoručí Prenajímateľovi najneskôr tri mesiace pred uplynutím prvej Doby nájmu písomné oznámenie, že nemá záujem na ďalšom trvaní nájomného vzťahu založeného Zmluvou, Doba nájmu sa automaticky predlžuje do 31.12.2079.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že za ich vzájomnej súčinnosti môže dôjsť k prehodnoteniu zmluvných podmienok tejto Zmluvy vždy, keď o to niektorá zo Zmluvných strán požiada, najmenej však raz za 5 rokov.

Článok V. Nájomné

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli na paušalizovanom nájomnom za Predmet nájmu vo výške **10 949,67 EUR/ kalendárny rok, t.j. 0,89/m² ročne** (ďalej len „**Paušalizované nájomné**“).
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade výstavby nových stavieb na Predmete nájmu, sa odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia jednotlivých stavieb až do skončenia nájmu podľa Zmluvy nájomné v zmysle bodu 5.1 tohto článku Zmluvy zvýši o:
- a.) 26,- EUR / kalendárny rok bez DPH za každý m² zastavanej plochy skolaudovanými stavbami, ku ktorým je v zmysle právnych predpisov možné prideliť súpisné číslo.
 - b.) 13.50,- EUR / kalendárny rok bez DPH za každý m² zastavanej plochy, na ktorej sa bude nachádzať technológia ako napríklad: kompresorové stanice, čerpace stanice na zasnežovanie, lanové dráhy (velín, stanica nástupišťa a výstupišťa, podpery), trafostanice, čerpace stanice pohonných hmôt, garáže pre snežné pásové vozidlá, čistiarne odpadových vôd a pod.
 - c.) 0,65 EUR / kalendárny rok bez DPH za každý m² zastavanej plochy, na ktorej sa budú nachádzať parkoviská prístupové komunikácie, spevnené plochy a ostatné verejné priestranstvá.

(ďalej spoločne len „**Dodatočné nájomné**“)

Pre účely určenia výmery zastavanej plochy týchto stavieb, je rozhodujúca výmera určená porealizačným zameraním vypracovaným autorizovaným geodetom pre účely kolaudačného konania (ďalej len „**Nová zastavaná plocha**“).

- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájom v zmysle bodu 5.1 a 5.2 tohto článku Zmluvy sa zvýši o ročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom SR, pričom zvýšenie nájomného sa vykoná vždy k 1. januáru nasledujúceho kalendárneho roka. Uvedený postup je možné prvýkrát uplatniť pri úhrade Nájomného za rok 2026.
- 5.4 Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné, resp. jeho alikvotnú časť podľa bodu 5.1, 5.2 a 5.3 jedenkrát ročne, a to na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom na úhradu nájomného v príslušnom kalendárnom roku, v ktorom nájomný vzťah trvá. Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru najneskôr do 31.10. kalendárneho roka, so splatnosťou faktúry do 30.11. kalendárneho roka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu nie k ultimu kalendárneho roka sa pre účely výpočtu alikvotnej časti nájomného použije nasledovný výpočet: Alikvotné nájomné = paušalizované nájomné podľa bodu 5.1, 5.2 a 5.3 tohto článku Zmluvy / 365 x skutočný počet dní nájomného vzťahu v príslušnom kalendárnom roku.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že ak v priebehu trvania tohto nájomného vzťahu dôjde k zmene a/alebo obmedzeniu v užívaní rozsahu Predmetu nájmu (zníženie výmery), je Nájomca povinný platiť nájomné vo výške vypočítanej nasledovným spôsobom: nové Paušalizované nájomné podľa bodu 5.1 = pôvodné paušalizované nájomné podľa bodu 5.1 tohto článku Zmluvy / celková výmera Pozemku x skutočná výmera Predmetu nájmu v neobmedzenom užívaní Nájomcom. Zároveň platí, že Dodatočné

nájomné podľa bodu 5.2 bude Nájomcom hradené len v rozsahu Novej zastavanej plochy, ktorá bude v neobmedzenom užívaní Nájomcu.

- 5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa považuje za uhradené okamihom pripísania finančných prostriedkov na účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre.
- 5.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného je Prenajímateľ povinný písomne vyzvať Nájomcu, ktorý je v omeškaní na dodatočné uhradenie nezaplatenej časti nájomného, pričom poskytnutá lehota na zaplatenie nájomného nesmie byť kratšia ako 15 kalendárnych dní. Zmluvné strany sa dohodli, že počas uvedenej dodatočnej lehoty na zaplatenie nie je Nájomca v omeškaní s plnením nájomného.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.1 Nájomca vyhlasuje, že je so stavom Predmetu nájmu oboznámený a v takomto stave ho v deň podpisu Zmluvy Zmluvnými stranami preberá do nájmu.
- 6.2 Prenajímateľ sa zaväzuje zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach a informáciách, ktoré mu budú poskytnuté, prípadne oznámené, alebo o ktorých sa dozvie v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti Prenajímateľom má Nájomca právo uplatniť si voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody tým spôsobenej.
- 6.3 Prenajímateľ týmto udeľuje výlučne spoločne Nájomcovi súhlas na vykonanie všetkých nevyhnutných zmien a úprav na Predmete nájmu, ktoré vykoná na Predmete nájmu Nájomca, to znamená, že na konkrétne zmeny na Predmete nájmu, ktoré vykoná Nájomca, sa ďalší súhlas Prenajímateľa nevyžaduje. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny na Predmete nájmu, ktoré Nájomca takto vykonal, nie je povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
- 6.4 Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku potrebnú súčinnosť na naplnenie účelu zmluvy bližšie špecifikovanom v čl. III Zmluvy ako i v územnom konaní či stavebnom konaní ako aj v ďalších konaniach, ktoré sú potrebné pre účely Nájomcu, a to v lehote určenej Nájomcom, ktorá je adekvátna tej, ktorú je Nájomca povinný dodržať v zmysle príslušných predpisov. Prenajímateľ sa najmä zaväzuje udeliť a odovzdať Nájomcovi všetky potrebné vyjadrenia, súhlasy a povolenia, ktoré má, alebo by mal mať k dispozícii, v čase podpísania Zmluvy a zároveň udeliť plnú moc na vykonávanie právnych úkonov potrebných pre realizáciu Zmluvy.
- 6.5 Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly, či Nájomcovia užívajú Predmet nájmu riadnym spôsobom. Túto kontrolu je Prenajímateľ oprávnený vykonávať len v prítomnosti Nájomcu. Nájomcovia je povinný umožniť kontrolu do 30 dní od doručenia písomnej žiadosti Prenajímateľa.
- 6.6 Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa akýchkoľvek úkonov, ktoré by boli v rozpore s obsahom a účelom Zmluvy, ktoré by ohrozovali, znemožňovali alebo obmedzovali Nájomcu v riadnom užívaní Predmetu nájmu po dohodnutú dobu a na dohodnutý účel (Článok III. a IV. Zmluvy) a zároveň sa zaväzuje vykonávať všetky právne úkony, najmä tie (no nielen tie), o ktoré ho Nájomca požiada, aby bez zbytočného odkladu, resp. v čo najkratšom čase odstránil akékoľvek prekážky brániace alebo obmedzujúce Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu. V prípade porušenia tejto povinnosti Prenajímateľom má Nájomca právo uplatniť si voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody tým spôsobenej. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca nie je povinný platiť dohodnuté nájomné počas doby, počas ktorej nemôžu zavinením Prenajímateľa Predmet nájmu alebo i jeho časť užívať dohodnutým spôsobom, prípadne počas doby, v ktorej Prenajímateľ neposkytol Nájomcovi

oprávnene žiadanú potrebnú súčinnosť a/alebo porušil svoju povinnosť, ktorá bránila riadnemu užívaniu Predmetu nájmu Nájomcom.

- 6.7 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený uzavrieť akékoľvek dohody/zmluvy s tretími osobami, ktoré sú vlastníkami stavieb nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, prípadne akékoľvek dohody/zmluvy, ktoré by sa priamo a/alebo nepriamo dotýkali Predmetu nájmu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Nájomcu. Nájomca je oprávnený uzatvoriť takého dohody/zmluvy s tretími osobami aj bez súhlasu Prenajímateľa len ak súvisia s užívaním Predmetu nájmu na dohodnutý účel. Ostatné dohody a zmluvy je nájomca oprávnený uzatvoriť len po písomnom súhlase Prenajímateľa. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že všetky prípadné príjmy z takto uzavretých dohôd/zmlúv sú po dobu platnosti Zmluvy príjmom Nájomcu.
- 6.8 Nájomca je oprávnený označiť Predmet nájmu svojím obchodným menom, logom, resp. iným zvoleným označením.
- 6.9 Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu Prenajímateľa.
- 6.10 Nájomca má právo užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel. Nájomca má najmä nie však výlučne právo:
- Predmet nájmu využívať v súlade s účelom nájmu podľa článku III. bod 3.2 Zmluvy,
 - vstupu na Predmet nájmu,
 - prechodu a prejazdu cez Predmet nájmu,
 - spevniť pozemky pre účely prejazdu, prechodu a výstavby,
 - realizovať stavebné úpravy a zmeny na Predmete nájmu,
 - realizovať rekonštrukcie, investičné činnosti, opravy, údržby, úpravy, presuny a rekultivácie pôdy,
 - vykonávať terénne úpravy ako aj iné zmeny,
 - zrealizovať a uložiť inžinierske siete vedúce cez Predmet nájmu a s tým spojené právo umiestniť na Predmete nájmu potrebné zariadenia, káble, potrubia a pod.,

Článok VII.

Osobitné ustanovenia

- 7.1 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že Nájomca môže kedykoľvek previesť práva a povinnosti zo Zmluvy na tretiu osobu. Nájomca sa zaväzuje postúpenie práv a povinností zo Zmluvy bez odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi.
- 7.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať Predmet nájmu do nájmu a riadneho užívania Nájomcovi, že Predmet nájmu je spôsobilý na účel špecifikovaný v Zmluve, a že na Predmete nájmu neviaznu žiadne záložné práva, nájomné práva a ani iné ťarchy, resp. práva tretích osôb, ktoré by akýmkoľvek spôsobom obmedzovali užívanie Predmetu nájmu Nájomcom na dohodnutý účel.
- 7.3 Prenajímateľ taktiež vyhlasuje, že sú splnené všetky podmienky pre uzatvorenie Zmluvy, vrátane súhlasu príslušných orgánov a členov Pozemkového spoločenstva Urbár Štrba v zmysle jeho stanov.
- 7.4 Zmluvné strany sa zaväzujú počas trvania nájomného vzťahu nezriaďiť bez vopred daného písomného súhlasu ostatných Zmluvných strán k Predmetu nájmu právo tretej osoby a nepreviesť Predmet nájmu alebo jeho časť do vlastníctva tretej osoby. V prípade porušenia tejto povinnosti má právo uplatniť si neporušujúca Zmluvná strana voči porušujúcej Zmluvnej strane nárok na náhradu škody tým spôsobenej.
- 7.5 Nájomca je povinný vopred písomne oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek stavebnú aktivitu, ktorú vykoná Nájomca na Predmete nájmu.

Článok VIII.
Zápis nájomného práva do katastra nehnuteľností

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomcovia sú oprávnení nájomné právo k Predmetu nájmu zapísať do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na zápis nájomného práva v prospech Nájomcu do katastra nehnuteľností podá na príslušnú správu katastra Nájomca. Náklady spojené so zápisom do katastra nehnuteľností znáša Nájomca.

Článok IX.
Zánik zmluvy

- 9.1 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený Zmluvou môže byť skončený dohodou zmluvných strán. Dohoda musí mať písomnú formu a musí byť podpísaná oboma zmluvnými stranami.
- 9.2 Zmluvný vzťah založený Zmluvou zaniká uplynutím dohodnutej Doby nájmu, resp. uplynutím predĺženej Doby nájmu podľa článku IV, bod 4.3 Zmluvy.
- 9.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený túto Zmluvu kedykoľvek vypovedať, a to aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná doba je 90 kalendárnych dní a začína plynúť dňom doručenia písomnej výpovede Prenajímateľovi.
- 9.4 Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať iba z dôvodu, ak je porušujúci Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa v omeškaní s úhradou nájomného po dobu viac ako 3 mesiace. Výpovedná doba je 90 kalendárnych dní a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená porušujúcemu Nájomcovi.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 10.1 Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania nájomného vzťahu na základe Zmluvy Predmet nájmu nescudzí, neprenajme, nedaruje, nezriadi k nemu záložné právo a ani iné právo v prospech tretej osoby bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
- 10.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že k uzatvoreniu Zmluvy bol daný súhlas na zasadnutí výboru dňa 16.1.2025. Uznesenie o udelení súhlasu tvorí Prílohu č. 1 Zmluvy. V prípade, že v budúcnosti bude potrebná zmena a/alebo doplnenie a/alebo nového (ďalšieho) súhlasu, zaväzuje sa Prenajímateľ takýto súhlas zmeniť, doplniť a/alebo udeliť do 15 dní od vzniku potreby takéhoto súhlasu.
- 10.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka a ustanovenia § 5a 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 v Centrálnom registri zmlúv SR.
- 10.4 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 Prenajímateľ s jej zverejnením vyjadruje súhlas.
- 10.5 Všetky oznámenia, žiadosti, požiadavky a iná komunikácia (ďalej len „**písomnosť**“), ktorá súvisí s Zmluvou, musí byť v písomnej podobe, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, a musí byť doručená druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy alebo na inú adresu, ktorú

príslušná zmluvná strana priebežne písomne oznámi druhej zmluvnej strane. Akákoľvek písomnosť zaslaná doporučene, resp. kuriérskou službou, bude považovaná za doručенú 4 (štyri) kalendárne dni po jej preukázanom odovzdaní na prepravu. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak príslušná zmluvná strana odmietne písomnosť prevziať alebo ak pošta vráti písomnosť ako nedoručiteľnú alebo ak doručenie písomnosti bude zmarené konaním alebo opomenutím druhej zmluvnej strany.

- 10.6 Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, akékoľvek zmeny Zmluvy musia byť uskutočňované výlučne písomne, a to formou očíslovaných dodatkov, ktoré musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami, inak sú takéto zmeny neplatné.
- 10.7 Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Všetky spory Zmluvy týkajúce sa alebo s ňou súvisiace budú riešené slovenskými súdmi.
- 10.8 Ak niektoré ustanovenia, resp. časti Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení, resp. častí Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení, resp. častí Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy.
- 10.9 Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) rovnopisoch, po 1 (jednom) rovnopise pre každú Zmluvnú stranu a 2 (dva) rovnopisy sú určené pre zápis do katastra nehnuteľností.
- 10.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá po vzájomnom prejednaní, podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
- 10.11 Prílohami Zmluvy sú: (1) Geometrický plán, (2) mapa s vyznačením Dotknutých pozemkov a (3) Uznesenie výboru Prenajímateľa zo dňa 16.1.2025.

V Štrbe, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Pozemkové spoločenstvo Urbár Štrba
Ing. Pavol Jančík,
predseda pozemkového spoločenstva

.....
Obec Štrba
Michal Sýkora, starosta obce

.....
Pozemkové spoločenstvo Urbár Štrba
Miroslav Pleteník
člen výboru pozemkového spoločenstva