

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. NEH_294/2025

a Dohoda o urovnaní

(podľa § 585 a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka)
(ďalej len „zmluva“)

Prenajímateľ: Mesto Spišská Belá
Sídlo: Petzvalova 18, 059 01 Spišská Belá
IČO: 00326 518
zastúpené: Ing. Mgr. Peter Zibura, primátor mesta
bankové spojenie: VUB, a.s.
č. účtu IBAN: SK86 0200 0000 0000 2702 0562
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: SPIDER PARK s.r.o.
Sídlo: Ždiar 530, 059 55
Zastúpený: Bernadeta Irena Bukowiec, konateľka spoločnosti
IČO : 44 945 132
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Prešov pod č. 22036/P
(ďalej len „nájomca“ a spolu s „prenajímateľom“ aj „zmluvné strany“)

uzavreli túto zmluvu o nájme pozemku:

Článok I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku parc.č. C KN 534/1, druh pozemku ostatná plocha o výmere 48 675 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 402, obec Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica.

Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy je výhradným a jediným vlastníkom predmetu nájmu a má potrebné dispozičné práva, na základe ktorých môže pozemok uvedený v bode 1. tohto článku prenajať.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného dočasného užívania časť pozemku parc. č. C KN 534/1 o výmere 2000 m² (ďalej len „Predmet nájmu“). Predmet nájmu je špecifikovaný v situácii, ktorá tvorí prílohu tejto zmluvy. Ku dňu podpisu tejto zmluvy bola na základe Zmluvy o nájme pozemku č. NEH 019/2010 zo dňa 01.11.2009 v znení jej Dodatku č.1, Dodatku č.2, Dodatku č.3, Dodatku č.4 a Dodatku č.5 uzavretej medzi prenajímateľom a nájomcom (ďalej ako „Nájomná zmluva“) na Predmete nájmu umiestnená lanová dráha nájomcu (ďalej ako „Lanová dráha“), ktorá nebola nájomcom po ukončení Nájomnej zmluvy vyprataná a ku dňu podpisu tejto Dohody sa nachádza na Predmete nájmu.

Článok II.

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na účely umiestnenia a prevádzkovania lanovej dráhy.
2. Prenajímateľ súhlasí s využívaním predmetu nájmu podľa účelu, ktorý je uvedený v bode 1 tohto článku a s výkonom všetkých činností, ktoré súvisia alebo sú obvykle spojené s užívaním predmetu nájmu na dohodnutý účel.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2025.
2. Počas doby nájmu nie je dotknuté právo každej zmluvnej strany písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu spôsobom uvedeným v článku VI. tejto zmluvy, prípadne odstúpiť od tejto zmluvy z dôvodov uvedených v tejto zmluve alebo v zákone.

Článok IV.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajatý pozemok za dobu nájmu uvedenú v čl. III. tejto zmluvy je určené dohodou vo výške 1000 EUR (slovom jedentisíc eur).
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné do 31.7.2025. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Mestského úradu Spišská Belá.
3. V prípade predčasného skončenia nájmu, resp. uplynutia doby nájmu je dlžné nájomné splatné do 30 dní od ukončenia nájmu.
4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného má prenajímateľ právo na úroky z omeškania podľa osobitného predpisu.

Článok V.

Ďalšie práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že prenajatú predmetnú nehnuteľnosť bude užívať len na účel dohodnutý v tejto zmluve a bude plniť všetky povinnosti vyplývajúce z osobitných predpisov. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu 24 hodín denne počas celej doby nájmu.
2. Nájomca nesmie dať predmetný pozemok do podnájmu ani do akéhokoľvek užívania inej osobe pokiaľ mu na to nedá prenajímateľ vopred písomný súhlas.
3. Nájomca znáša všetky náklady spojené s udržiavaním predmetnej nehnuteľnosti v stave spôsobilom, na dosiahnutie účelu tohto nájmu a v plnom rozsahu zodpovedá za splnenie všetkých povinností vyplývajúcich z príslušných právnych predpisov.
4. Nájomca je pri umiestnení a prevádzke lanovej dráhy povinný dodržať podmienky stanovené mestom Vysoké Tatry, na území ktorého sa premet nájmu nachádza a plniť povinnosti stanovené príslušnými právnymi predpismi.
5. Nakoľko predmet nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy nebol nájomcom odovzdaný prenajímateľovi, zmluvne strany zhodne konštatujú, že predmet nájmu sa považuje za odovzdaný nájomcovi a je v stave spôsobilom na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu a umožniť nerušené užívanie predmetu nájmu počas celej doby nájmu.
6. V prípade, ak dôjde k zmene osoby vlastníka na mieste prenajímateľa vo vzťahu k predmetu nájmu, je prenajímateľ povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi.
7. Strany sa dohodli, že si navzájom poskytnú všetku potrebnú súčinnosť potrebnú pre riadne plnenie povinností a uplatňovaní práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VI.

Skončenie nájomného vzťahu

1. Tento nájomný vzťah skončí uplynutím dohodnutého času alebo je možné ho predčasne ukončiť písomnou dohodou oboch zmluvných strán, alebo odstúpením zo strany prenajímateľa, alebo písomnou výpoveďou, zo strany prenajímateľa alebo nájomcu aj bez uvedenia dôvodu.

2. Výpovedná lehota je 2-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca užíva prenajatý pozemok na iný ako dohodnutý účel alebo ak hrubo alebo opakovane porušuje túto zmluvu. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení nájomcovi.
4. Nájomca je povinný do 60 dní odo dňa ukončenia tohto nájmu akýmkoľvek spôsobom vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi v pôvodnom stave – bez Lanovej dráhy a iného majetku nájomcu alebo tretích strán umiestnenej na predmete nájmu, s prihliadnutím na bežné opotrebenie v súvislosti s účelom nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú písomne inak.
5. Zmluvné strany sa týmto výslovne dohodli a nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak nájomca z akéhokoľvek dôvodu najneskôr v lehote uvedenej v odseku 4 tohto článku neodstráni lanový park z predmetu nájmu a predmet nájmu v celom rozsahu nevypraxe a neodovzdá prenajímateľovi, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu v celom rozsahu (vrátane všetkých predmetov, príslušenstva a zariadenia lanovej dráhy) vypratať na náklady nájomcu a na jeho nebezpečenstvo. Prenajímateľ lanovú dráhu uskladní na náklady nájomcu. Nájomca sa zaväzuje uhradiť náklady Prenajímateľa súvisiace s vypratáním predmetu nájmu do 3 (troch) dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa. Nájomca týmto dáva prenajímateľovi súhlas na uvedené vypratanie predmetu nájmu.

Článok VII.

Dohoda o urovnaní

1. Nakoľko nájomca nevypratal v zmysle Nájomnej zmluvy predmet nájmu, podal prenajímateľ na Okresom súde Poprad žalobu o vypratanie nehnuteľnosti t.j. predmetu nájmu, ktorá je vedená pod spis. zn. 21 C 4/2025 (ďalej ako „**Súdny spor**“).
2. Touto dohodou o urovnaní majú zmluvné strany záujem upraviť nielen práva medzi nimi sporné alebo pochybné, ale všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z Nájomnej zmluvy a súvisiace s Nájomnou zmluvou. Zmluvné strany sa dohodli na urovnaní spočívajúcom v tom, že všetky svoje vzájomné pohľadávky a záväzky, ktoré súvisia so zmluvným vzťahom podľa Nájomnej zmluvy za podmienok uvedených v tomto článku zmluvy vysporiadávajú tak, že vzhľadom na uzatvorenie tejto zmluvy, ktorou prenajímateľ dočasne prenajíma nájomcovi predmet nájmu, nie je nájomca povinný vypratať z predmetu nájmu Lanovú dráhu v zmysle Nájomnej zmluvy a zároveň si prenajímateľ nebude voči nájomcovi uplatňovať náhradu škody, resp. bezdôvodné obohatenie za obdobie odo dňa skončenia nájmu v zmysle Nájomnej zmluvy do účinnosti tejto zmluvy.
3. Vzhľadom na vyššie uvedené sa zmluvné strany dohodli, že
 - a) prenajímateľ do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy vezme podanú žalobu v celom rozsahu späť a zároveň
 - b) nájomca ako žalovaný týmto súhlasí so späťvzatím žaloby a zároveň
 - c) zmluvné strany sa dohodli, že ani prenajímateľ ako žalobca a ani nájomca ako žalovaný si nebudú uplatňovať v Súdnom spore nárok na náhradu trov konania.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať písomným dodatkom podpísaným obidvomi zmluvnými stranami.

2. Prenájom pozemku bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišskej Belej č. 84/2025 zo dňa 15.5.2025.
3. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia Občianskym zákonníkom a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch (2x pre prenajímateľa a 1x pre nájomcu). Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
5. 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.

V Spišskej Belej

V

Prenajímateľ:
Mesto Spišská Belá

Nájomca:
SPIDER PARK s.r.o.

.....
Ing. Mgr. Peter Zibura
primátor mesta

.....
Bernadeta Irena Bukowiec
konateľka

Situácia – predmet nájmu

