

Zmluva o nájme
č. 310/N/2012

ktorú v súlade s ust. §-u663 a nasl. Občianskeho zákonníka ako aj v zmysle §13, ods.1 a nasl., zák.č.278/93 Z.z. v znení neskorších predpisov uzavreli:

1. Štátne lesy Tatranského národného parku, 059 60 Tatranská Lomnica, zastúpené Ing. Petrom Líškom, riaditeľom

IČO : 31966977

Bankové spojenie : Štátna pokladnica,

č.ú.

DIČ:

/ďalej len prenajímateľ/ a

2. Ladislav Kulanga, narodený ,bytom Vysoké Tatry, 059 81 Dolný Smokovec

Obchodné meno: Ladislav Kulanga

Miesto podnikania: 059 60 Vysoké Tatry, Tatranská Lomnica Skalnatá chata

IČO:

Bank.spoj.: OTP Banka Slovensko

č.ú.:

/ďalej len nájomca/

Nájomca je zapísaný v živnostenskom registri Obvodného úradu v Poprade, pod č. živnostenského registra 706-10217

Čl. I.
Predmet a účel
nájmu

Prenajímateľ je správcom majetku vo vlastníctve štátu – budovy č. súp. 14577 /Skalnatá chata/ v meste Vysoké Tatry, katastrálne územie Tatranská Lomnica, ktorá je postavená na pozemku KN-C parcela č. 4512/8-zastavané plochy a nádvoria o výmere 166 m². Objekt spolu s pozemkom je zapísaný na liste vlastníctva č. 119, katastrálne územie Tatranská Lomnica.

Objekt s pozemkom sa stal pre nájomcu dočasne prebytočným majetkom. Rozhodnutie o prebytočnosti majetku bolo vydané dňa 13.08.2012 pod č. VPČ/0395/2012.

Prenajímateľ stavbu s pozemkom nevyužíva na účely spojené s predmetom svojej činnosti a preto ich ponúkol do nájmu.

Nájomné bolo stanovené v súlade s ust. §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sumou 4 100,-- €.

Výška nájmu vychádza z ceny určenej znaleckým posudkom znalca v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a oceňovanie nehnuteľností, Ing. Miroslava Pomffyho, bytom Tatranská Lomnica 131. Posudok bol vydaný dňa 16.08.2012 pod č. 61/2012 a pozostáva:

-všeobecná hodnota ročného nájmu stavby bola určená sumou 3 769,-- € ročne .

- všeobecná hodnota ročného nájmu za pozemok pod stavbou bola určená sumou 292,99 € Celkový ročný nájom znalec zaokrúhlil na sumu 4 100,--€.

Majetok štátu bol ponúknutý do nájmu podľa ustanovenia §13, ods.1, zák. č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov zverejnením inzerátu v dennej tlači dňa 05.09.2012.

Do ponukového konania sa prihlásili dvaja záujemcovia, pričom nájomca ponúkol najvyššiu cenu vo výške 6000,-- €, čo je zároveň vyššia cena ako trhová.

Komisia určená na vyhodnotenie ponúk odporučila uzavrieť nájomnú zmluvu s týmto záujemcom

Stavbu a pozemok bude nájomca užívať na poskytovanie pohostinskej činnosti a ďalších služieb s tým spojených na základe živnostenského listu..

Čl. II.

Doba trvania nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Nájomná zmluva je platná dňom udelenia súhlasu Ministerstva financií SR a trvá po dobu 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy. Koniec lehoty nájmu prípadne na deň, ktorý sa pomenovaním alebo číslom zhoduje s dňom, na ktorý pripadá udalosť, od ktorej sa lehota začala. Ak nie je takýto deň v poslednom mesiaci, prípadne koniec lehoty na jeho posledný deň.

Čl. III.

Výška a splatnosť nájomného

Na základe ust. §13, ods.1, zák.č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov výška nájomného za nebytové priestory činí sumu 6 000,-- € ročne.

Nájomca bude uhrádzať nájomné za nebytové priestory pravidelne polročne vo výške 3000,-- € na účet prenajímateľa v Štátnej pokladnici, č. ú. 7000086192/8180, vždy do 15.dňa prvého mesiaca nasledujúceho polroka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Za riadne a včas uhradené nájomné sa považuje úhrada nájomného pripísaná na účet prenajímateľa do termínov stanovených v bode 1. tohto článku zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou nájomného, uhradí za každý deň omeškania úroky z omeškania. Výšku úrokov z omeškania ustanovuje §3 ods.1 a ods.2 nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády SR č.87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Pred začatím prevádzky sa odpíše stav na meračoch spotreby vody, el.energie, plynu a nájomca si zabezpečí ich prevádzkovanie na svoju živnosť a platbu priamo dodávateľovi. Takisto si nájomca zabezpečí úhradu poplatkov za odvoz komunálneho odpadu.

Výška nájomného podľa odseku 1. tohto článku bude počnúc rokom 2013 upravovaná každoročne k 30. júnu kalendárneho roka pre úpravu výšky nájmu nasledujúceho kalendárneho roka s prihliadnutím na výšku rastu Indexu spotrebiteľských cien vyhlasovaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to nasledovne:

$$ZN = N + (N \times ISC)$$

ZN: výška nájomného po uskutočnenej zmene,

N: výška nájomného pred uskutočnenou zmenou,

ISC: Index spotrebiteľských cien vyhlasovaný Štatistickým úradom SR, vo výške pre predchádzajúci kalendárny rok.

V súvislosti s touto zmluvou nevznikajú prenajímateľovi nijaké ďalšie prevádzkové náklady.

Čl. IV.
Práva a povinnosti
prenajímateľa

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom obvyklému užívaniu, podľa účelu nájmu vymedzeného touto zmluvou. Pokiaľ sa predmet nájmu počas doby nájmu dostane v dôsledku konania prenájomcu do rozporu so stavom vymedzeným v prvej vete tohto odseku, zaväzuje sa prenájomcu predmet nájmu do takéhoto stavu opäť uviesť.

Prenajímateľ má právo výkonu kontroly vo vzťahu k nájomcovi, či predmet nájmu užíva v súlade s jednotlivými článkami tejto zmluvy.

Prenajímateľ je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu.

Čl. V.
Práva a povinnosti
nájomcu

Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu iba na účel dohodnutý v zmluve.

Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcu potrebu nevyhnutných opráv, ktoré je povinný vykonať prenájomcu, a tieto, alebo aj iné opravy umožniť. Jedná sa o havarijné opravy, resp. o opravy, ktoré nie je nájomca oprávnený vykonať sám bez súhlasu prenájomcu vzhľadom k ich rozsahu.

Nájomca je povinný hradiť na vlastné náklady drobné opravy, obvyklé udržiavacie práce, ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním priestorov nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržiavajú v nebytových priestoroch.

Nájomca nie je oprávnený prenechať majetok štátu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, ani na neho zriadiť záložné právo alebo ho inak zaťažiť.

Nájomca môže vykonať prípadné úpravy na predmete nájmu iba so súhlasom prenájomcu a to na základe písomnej dohody, ktorá bude súčasťou tejto zmluvy.

Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku prenájomcu, ktoré vzniknú dôsledkom prevádzky nájomcu alebo inou jeho činnosťou, resp. porušením platných predpisov na úseku požiarnej ochrany a bezpečnosti práce.

Zároveň zodpovedá aj za prípadné škody, ktoré vzniknú porušením zmluvných podmienok dohodnutých v tejto nájmovej zmluve.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu prenájomcu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie ako aj na zhodnotenie objektu. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov sa spíše zápisnica.

Čl. VI.
Skončenie nájmu

Nájomnú zmluvu možno ukončiť dohodou zmluvných strán, resp. ju môže každá zo zmluvných strán vypovedať. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:

- a/ ak nájomca užíva objekt v rozpore s dohodnutým účelom nájmu
- b/ ak nájomca mešká s platením nájmu viac ako jeden mesiac
- c/ ak nájomca porušuje ostatné podmienky dohodnuté v zmluve
- d/ ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať objekt na dohodnutý účel nájmu
- e/ písomným oznámením nájomcovi, že sa skončila dočasná prebytočnosť majetku

Nájomca môže vypovedať nájomnú zmluvu v prípade, že prenájomcať mu bráni užívať predmet nájmu spôsobom aký bol dohodnutý v zmluve.

Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede jednej zo zmluvných strán.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

Na platnosť tejto zmluvy sa vyžaduje súhlas Ministerstva financií SR v súlade s ustanovením § 13, ods. 10, zák. č. 278/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zmluvné strany sa dohodli na tom, že výslovne súhlasia so zverejnením zmluvy v jej plnom rozsahu vrátane príloh a dodatkov v centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom č.546/2010 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa §5a z.č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Prípadné zmeny alebo doplnky k tejto zmluve možno vykonať iba písomne so súhlasom oboch zmluvných strán.

Zmluvné strany si nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Nájomná zmluva bola vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia, jedno vyhotovenie je určené pre Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR a jedno pre Ministerstvo financií SR.

V Tatranskej Lomnici dňa 25.09.2012

Ladislav Kulanga
nájomca

Ing. Peter L í š k a
riaditeľ ŠL TANAP-u
/ za prenájomca /