

Zmluva o nájme

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ust. § 24 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, a ust. § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka

medzi

Prenajímateľom:

Názov: **Slovenská republika**, v zastúpení správcu majetku štátu:
Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky
 Sídlo: Tajovského 28/B, 974 01 Banská Bystrica
 IČO: 17 058 520
 DIČ: 2021526188
 IČ DPH: SK2021526188
 Bankové spojenie: Štátna pokladnica
 Číslo účtu: 7000390899/8180
 Zastúpený: Ing. Milan Boroš, riaditeľ

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom: **RNDr. Jaroslav Stankovič ST-Prog**
 Adresa: Edelenýská 10, 048 01 Rožňava
 IČO: 32996667
 DIČ: 1031253982

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.
Úvodné ustanovenia

1. Jaskyne sa v zmysle čl. 4 Ústavy Slovenskej republiky v znení ústavného zákona č. 90/2001 Z.z. považujú za vlastníctvo Slovenskej republiky, ktoré spravuje Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky.
2. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky je správcom majetku štátu – Krásnohorská jaskyňa, evidovaná pod č. 2808 národnej databázy jaskýň, nachádzajúca sa na ploche 1233 m², v okrese Rožňava, obec Krásnohorské podhradie, katastrálne územie Krásnohorská Dlhá Lúka (ďalej len „jaskyňa“).

Článok II.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania jaskyňu špecifikovanú v článku I. tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).

2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku II. ods. 1 tejto zmluvy, za účelom prevádzky jaskyne, jej sprístupnenia verejnosti a využívania na kultúrno-výchovné účely, a to za podmienok ustanovených touto zmluvou. Nájomca bude zároveň verejnosti poskytovať aj sprievodcovské služby.
3. Za užívanie predmetu nájmu vymedzeného v článku II. ods. 1 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

Článok III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný prenechať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že nájomca bol v čase podpisu tejto zmluvy oboznámený s predmetom nájmu obhliadkou na mieste samom a prehlasuje, že tento je v dobrom technickom stave, ktorý v celom rozsahu zodpovedá účelu, ktorý účastníci uzavretím tejto zmluvy sledujú. V tejto súvislosti nájomca vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu predmetu nájmu v čase jeho prevzatia žiadne nároky, a že tento v stave, v akom ho od prenajímateľa prevzal, vyhovuje účelu sledovanému účastníkmi pri uzavretí tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajatú nehnuteľnosť na vlastné náklady udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len spôsobom určeným v tejto zmluve, pričom nájomca je povinný propagovať a prezentovať jaskyňu na verejnosti v súlade s potrebami a záujmami ochrany prírody.
5. Prenajímateľ je oprávnený počas trvania tejto zmluvy požadovať vstup do prenajatej nehnuteľnosti za účelom kontroly, či ju nájomca užíva riadnym spôsobom a na účel dohodnutý v tejto zmluve a nájomca je povinný za týmto účelom prenajímateľovi umožniť vstup do prenajatej nehnuteľnosti.
6. Nájomca je oprávnený prevádzkovať predmet nájmu:
 - a) od 01. apríla do 30. novembra a neprekročiť dennú návštevnosť 40 ľudí, ako aj prevádzkový limit max. 10 osôb na jeden vstup a
 - b) od 01. decembra do konca februára a neprekročiť dennú návštevnosť 20 ľudí, ako aj prevádzkový limit max. 10 osôb na jeden vstup.Nájomca je oprávnený v jaskyni používať len individuálne elektrické osvetlenie okrem výnimočných a mimoriadnych udalostí, keď sa môže používať aj karbidová lampa.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu počas trvania nájomného vzťahu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky. Ak by tak urobil, je taká zmluva neplatná. Nájomca nemôže zriadiť na predmete nájmu záložné právo alebo ho inak zaťažiť. Ak by tak urobil, takýto právny úkon by bol neplatný od počiatku.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že stavebné a iné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť na vlastné náklady upratovanie a čistenie predmetu nájmu, priebežne zabezpečovať a vykonávať praktickú starostlivosť o ochranu jaskyne, najmä udržiavať prehliadkovú trasu, okolie vchodu a prístupový chodník k jaskyni v čistom a bezpečnom stave, pravidelne kontrolovať stav a funkčnosť uzáverov vchodov do jaskyne. Po skončení nájmu alebo v prípade zrušenia tejto zmluvy v termíne najneskôr do jedného mesiaca od dátumu skončenia platnosti zmluvy je nájomca povinný demontovať zariadenia v jaskyni, ktoré nie sú využiteľné pri ďalšom speleologickom prieskume alebo výskume predmetu nájmu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť a umiestniť pri vchode do predmetu nájmu viditeľnú a poveternostným podmienkam odolnú tabuľku s informáciami, z ktorých bude vyplývať, že predmet nájmu je vo vlastníctve Slovenskej republiky a že správcom majetku je prenajímateľ. Tabuľka tiež musí obsahovať oficiálny znak a plný názov prenajímateľa.
11. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje, na vlastné náklady, zabezpečiť monitorovanie chiropterofauny, jaskynných bezstavovcov a mikroklimy, ktorého výsledky prispievajú k získaniu nových poznatkov o jaskyni využiteľných pre potreby ochrany prírody. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný výsledky a záznamy monitorovania v zmysle tohto bodu zmluvy, odovzdať v elektronickej podobe na dátovom nosiči (CD alebo DVD) každoročne do 15. januára kalendárneho roka počas trvania nájomného vzťahu, a to buď osobne alebo zaslaním poštou na adresu prenajímateľa. Pokiaľ sa nájomný vzťah skončí pred koncom kalendárneho roka, musí nájomca splniť povinnosť podľa predošlej vety do 15 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Termín odovzdania môže prenajímateľ na základe svojho uváženia zmeniť s tým, že bude zachovaná maximálne jednoročná periodicita.
12. Nájomca sa zaväzuje znášať na vlastné náklady opravy účelovej povahy, drobné opravy do sumy vo výške 200,- EUR jednotlivo, obvyklé udržiavacie práce (napr. odborné čistenie a pod.), ako aj náklady vzniknuté neprimeraným užívaním Predmetu nájmu. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi vznik akýchkoľvek väd a závad, resp. potrebu väčších opráv na predmete nájmu, ktoré sú nad rámec bežnej údržby a tieto, alebo aj iné nevyhnutné opravy mu umožniť. V prípade ak si nájomca túto povinnosť nesplní, zodpovedá za spôsobenú škodu, ktorá by nesplnením povinnosti v zmysle tohto odseku prenajímateľovi vznikla.
13. Nájomca je povinný predložiť text sprievodného slova Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky najneskôr 14 dní pred začatím prevádzkovania Predmetu nájmu pre verejnosť. Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky si vyhradzuje právo jeho úpravy, pričom nájomca je povinný vykonané úpravy rešpektovať a aplikovať, ako aj priebežne sprievodné slovo aktualizovať v zmysle odborno-metodického usmernenia Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky. Kontrola sprievodného slova v jaskyni bude priebežne vykonávaná pracovníkmi Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky.
14. Nájomca je povinný viesť evidenciu osôb vykonávajúcich v predmete nájmu sprievodcovskú činnosť a zodpovedá za ich odbornosť a zreteľné označenie.

15. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu jeho právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli byť pre nájomný vzťah právne relevantné. Rovnakú povinnosť má i prenajímateľ voči nájomcovi.
16. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zo strany zamestnancov, návštevníkov, sprievodcov a iných osôb počas celej doby nájmu, dodržiavanie:
 - a) ustanovení § 24 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a
 - b) návštevného poriadku jaskyne vydaného vyhláškou Krajského úradu životného prostredia v Košiciach č. 6/2005 z 14. septembra 2005 o Návštevnom poriadku národnej prírodnej pamiatky Krásnohorská jaskyňa a
 - c) rozhodnutia Obvodného úradu životného prostredia v Košiciach, ktorým sa vydáva súhlas na prevádzkovanie jaskyne – národnej prírodnej pamiatky Krásnohorská jaskyňa, ktoré je nájomca povinný právoplatne zabezpečiť do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
17. Nájomca na seba preberá v plnom rozsahu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, zákona NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v platnom znení, ako aj ďalších predpisov najmä na úseku bezpečnosti a hygieny a v plnom rozsahu zodpovedá za ich dodržiavanie. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi kópie dokladov o odborných kontrolách vykonaných na úseku protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a hygieny najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, respektíve od uskutočnenia príslušnej kontroly. Nájomca bezodkladne nahlási Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky mimoriadne udalosti, ako sú vážne poškodenia predmetu nájmu, úrazy, vlámania a pod.
18. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie povinných odborných kontrol technických zariadení v jeho vlastníctve, ktoré sa nachádzajú v predmete nájmu. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi kópie dokladov o odborných kontrolách v termíne do 31. januára za predchádzajúci kalendárny rok.
19. Nájomca predloží každoročne, vždy k 31. januáru Štátnej ochrane prírody Slovenskej republiky rozpis počtu návštevníkov v jednotlivých mesiacoch za predchádzajúci rok. Nájomca je povinný, po preukázaní služobným preukazom umožniť zamestnancom prenajímateľa bezplatný vstup na prehliadku jaskyne a je povinný strpieť kontrolu dodržiavania tejto zmluvy.
20. Za vzniknuté škody nedodržiavaním uvedených predpisov, zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, predpisov hygienických, ako aj protipožiarnych zodpovedá nájomca v plnom rozsahu. Nájomca sa tiež zaväzuje dodržiavať platné predpisy na ochranu Predmetu nájmu pred odcudzením, stratou, poškodením alebo zničením.
21. Nájomca je povinný zabezpečiť odvoz komunálneho odpadu z predmetu nájmu na vlastné náklady.
22. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu spôsobenú zamestnancami nájomcu resp. tretími osobami, ktorým nájomca umožnil vstup do domu, v ktorej sa nachádza predmet nájmu v zmysle čl. II. tejto zmluvy.

23. Nájomca nie je bez písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený postúpiť akékoľvek svoje právo podľa tejto zmluvy tretej osobe.
24. Predmet nájmu bude nájomcovi odovzdaný do užívania spísaním protokolu o odovzdaní predmetu nájmu, a to do 14 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
25. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, a to najneskôr posledný deň dohodnutej doby nájmu, resp. posledný deň výpovednej lehoty.
26. Prevzatie a odovzдание predmetu prenájmu pri začatí a skončení nájmu sa uskutoční na základe písomného preberacieho protokolu podpísaného obidvomi zmluvnými stranami.

Článok IV.

Nájomné, prevádzkové náklady a ich splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu v celkovej výške 1300,- EUR (slovom: jedentisíc tristo eur) vrátane DPH ročne.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že prvé nájomné v alikvotnej výške v závislosti od počtu dní užívajúcich predmet nájmu je splatné najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za ďalšie roky užívania predmetu nájmu je splatné vždy najneskôr do 31. januára kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle čl. IV ods. 2 tejto zmluvy, a to bankovým prevodom, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok V.

Doba trvania zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, najskôr však od 01. júna 2013, na 3 roky odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájom založený touto zmluvou začína nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy a končí uplynutím doby, na ktorú bol dojednaný, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
3. Táto zmluva môže byť ukončená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. Zmluva v tomto prípade končí dňom určeným v dohode.
4. Prenajímateľ môže túto zmluvu jednostranne vypovedať, ak je nájomca:
 - a) v omeškaní s úhradou dohodnutého nájomného viac, ako 30 dní odo dňa splatnosti,
 - b) užíva predmet nájmu v rozpore s účelom dohodnutým touto zmluvou.
5. Prenajímateľ môže túto zmluvu tiež jednostranne vypovedať, ak sa prenajímateľ rozhodne sám vo vlastnej réžii a vlastnými prostriedkami realizovať a plniť účel nájmu v zmysle čl. II. ods. 2 tejto zmluvy. Písomné oznámenie rozhodnutia prenajímateľa v zmysle tohto odseku musí byť nájomcovi doručené najneskôr súčasne s výpoveďou nájomnej zmluvy.

6. Nájomca je oprávnený túto zmluvu jednostranne vypovedať ak:
 - a) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
7. V prípade ak niektorá zo zmluvných strán vypovie túto zmluvu v zmysle článku V. ods. 4, 5 alebo 6 tejto zmluvy, je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
8. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť s okamžitou platnosťou, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu hrubo porušujú verejný poriadok alebo konajú v rozpore s ustanoveniami zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, nájmu alebo výpožičky tretej osobe.

Článok VI.

Sankcie

Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného za predmet nájmu v lehote splatnosti dohodnutej v článku IV. ods. 2 tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania denne odo dňa splatnosti nájomného, vo výške určenej v zmysle ust. § 1 ods. 1 nariadenia vlády č. 21/2013 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, a to za každý, aj začatý deň omeškania.

Článok VII.

Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučene na adresu účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému účastníkovi každú zmenu svojho sídla, resp. bydliska podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručenú a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručenú.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom

registri, resp. na adresu bydliska. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Akúkoľvek zmenu alebo zrušenie záväzkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, ako aj iné dojednania zmluvných strán týkajúce sa tejto zmluvy alebo z nej vyplývajúce, je možné vykonať len na základe dohody zmluvných strán a musí mať formu priebežne číslovaných písomných dodatkov a musí byť podpísané obidvoma zmluvnými stranami. Po ich podpísaní sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto zmluvou, ako aj záväzkové vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov s poukazom na ust. § 261 ods. 6 Obchodného zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné, čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
3. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre nájomcu a jeden pre Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky a dva pre prenajímateľa. Každý rovnopis má platnosť originálu.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne účastníkovi tejto zmluvy na základe tohto vyhlásenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, uzatvárajú ju na základe slobodne a vážne prejavenej vôle, neuzatvárajú ju v tiesni či za inak nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej schválenia Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v "Centrálnom registri zmlúv" (<http://crz.gov.sk/>).

V Banskej Bystrici dňa 14.5.2013

Za prenajímateľa:

ŠTÁTNA OCHRANA PRÍRODY
Slovenskej republiky
Tajovského 28B
974 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 17056520 IČ DPH: SK204176413

Ing. Milan Boroš
riaditeľ ŠOP SR

V Rožňave dňa 14.5.2013

Za nájomcu:


RNDr. Jaroslav Stankovič