

Nájomná zmluva

v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

**uzatvorená medzi
zmluvnými stranami:**

1/ Prenajímateľ:

Názov: OBEC TELGÁRT
Sídlo: Obecný úrad, č. 70, 976 73 Telgárt
IČO: 00313874
DIČ: 2021170019
Bank. spojenie : Prima banka Slovensko, a.s.
číslo účtu: 2002388001/5600
Štatutárny zástupca: Ing. Peter Novysedlák

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

a

2/ Nájomca:

Názov : Snowstav s.r.o.
Sídlo: Dostojevského 4672/73, 058 01 Poprad
IČO: 45 610 843
DIČ: 2023056937
IČ DPH: SK2023056937
Bank. spojenie : TATRABANKA
číslo účtu: 2926839175/1100
Zapísaný: Obchodný register OS v Prešove, odd.
Sro VI.č. 23157/P
Zastúpený: Ing. Andrej Šramko

(ďalej v texte len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca ďalej v texte spolu ako „zmluvné strany“

Čl. I

Predmet nájmu a predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Telgárt, obec Telgárt, okres Brezno; zapísanej v katastrí nehnuteľností katastrálneho odboru Okresného úradu Brezno, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva:

- LV č. 1974, a to:
 - pozemok parcela C-KN 4132/6– zastavaná plocha a nádvorie o výmere 60 m², vo veľkosti podielu 1/1;

Vyššie identifikovaná nehnuteľnosť, v bode 1. čl. I tejto zmluvy, ďalej v texte ako „**Predmet nájmu**“.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzky lyžiarskeho strediska v súlade s predmetom činnosti nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadnym spôsobom a výhradne na tento účel. Porušenie toho ustanovenia je pre prenajímateľa dôvodom na okamžité zrušenie zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje po skončení lehoty nájomnej zmluvy vrátiť predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie.

Čl. II **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na obdobie **do 31.08.2032**
2. Nájom vzniká dňom nasledujúcim po dni zverejnenia uzatvorenej zmluvy. V uvedený deň dôjde aj k odovzdaniu/prevzatiu Predmetu nájmu, o čom zmluvné strany spíšu odovzdávací/preberací protokol.

Čl. III **Nájomné a spôsob platby**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej výške nájmu za predmet nájmu podľa čl. I tejto Zmluvy. Dňom vzniku nájmu je nájomca povinný platiť prenajímateľovi nájomné, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak.
2. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného v sume **60** EUR/m² (slovom: **šesťdesiat** EUR) za kalendárny rok.
3. Nájomné za príslušný kalendárny rok je splatné do **31.12.** bežného roka za ktorý sa nájom platí. Nájomca poukáže nájomné prenajímateľovi bezhotovostne bankovým prevodom, na číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade nedodržania splatnosti má prenajímateľ právo na zmluvnú pokutu v zmysle § 369 Obchodného zákonníka.
4. Nájomné nezahŕňa platby spojené s užívaním predmetu nájmu, teda prevádzkové náklady, ktoré je povinný znášať nájomca.

Čl. IV

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby na ktorú sa dojednal.
2. V ďalšom sa na skončenie nájmu primerane použijú ustanovenia platných právnych predpisov a ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
3. Platnosť tejto Zmluvy sa okrem prípadov upravených zákonom a touto Zmluvou končí :
 - a) včasnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením Prenajímateľa, ak:
 - nájomca záväzným spôsobom porušuje ustanovenia tejto Zmluvy
 - nájomca neuhradí nájomné vo výške nájomného za tri mesiace
 - nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v tejto zmluve,
 - c) odstúpením Nájomcu ak:
 - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinnosti nájomcu
 - dôjde k zmene vlastníckeho práva k predmetu nájmu špecifikovanom v čl. I tejto Zmluvy, bez upovedomenia Nájomcu,
 - d) písomnou výpoveďou Nájomcu:
 - bez uvedenia dôvodu s trojmesačnou výpovednou dobou, ktorá začne plynúť odo dňa prvého mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola Prenajímateľovi doručená výpoveď.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel nájmu. Prevzatie predmetu nájmu, vrátane jeho stavu a iných skutočností, ak na ich zaznamenanie bude jedna zo Zmluvných strán trvať, bude zaznamenané v zápisnici, ktorú podpíšu obe Zmluvné strany. V prípade, ak bude niektorú zo Zmluvných strán zastupovať splnomocnený zástupca, bude písomná plná moc tvoriť prílohu uvedenej zápisnice.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť Nájomcovi užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu po celú dobu jeho trvania.
3. Prenajímateľ alebo ním splnomocnená osoba je oprávnená, v sprievode Nájomcu alebo ním splnomocnenej osoby, vstupovať do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych

predpisoch SR. O vykonaní kontroly musí byť nájomca vopred upovedomený, minimálne však dva pracovné dni pred plánovaným dňom kontroly.

4. Súhlas nájomcu podľa bodu 4. je možné vždy vyžiadať i prostredníctvom telefónu.
5. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť do predmetu nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe do predmetu nájmu musí byť nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.
6. Poistenie vecí, ktoré do predmetu nájmu vniesol Nájomca alebo osoby, ktoré sa tam zdržujú s jeho súhlasom, si zabezpečuje Nájomca.
7. Počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou je Prenajímateľ povinný v prípade prevodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I tejto Zmluvy písomne o tomto informovať Nájomcu minimálne jeden mesiac pred podpisom zmluvy, ktorým sa prevádza vlastnícke právo k predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I tejto Zmluvy.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet Zmluvy len na účel dohodnutý touto zmluvou (čl. I. ods. 2 zmluvy). Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi SR a správať sa tak, aby v/na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomateľovi potrebu opráv a prác na predmete Zmluvy, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
3. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil v predmete nájmu sám, alebo tí, ktorí sa v predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozorení Nájomcu závady a poškodenia odstrániť sám, resp. zabezpečiť ich odstránenie tretími osobami a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov v plnej výške.
4. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup do predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch SR.

5. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v/na predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu alebo osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu v predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti, ktoré vyplývajú so všeobecne záväzných technických, ekologických, bezpečnostných a protipožiarnych predpisov. V prípade ich nedodržania zodpovedá za škodu spôsobenú ich porušením.
7. Nájomca je povinný starať sa o údržbu predmetu Zmluvy a hradiť náklady na údržbu. Okrem bežných výdavkov na údržbu predmetu Zmluvy, je nájomca povinný na svoje náklady:
 - a) zabezpečiť prístup k Predmetu nájmu, a to najmä udržiavaním prístupovej cesty,
 - b) vykonať ďalšie činnosti a platby v potrebnom rozsahu, ktoré sa v prípade dohody s prenajímateľom môžu započítať na platby nájomného.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť riadnu ochranu Predmetu nájmu, ako aj ochranu svojej činnosti vykonávanej v Predmete nájmu.
5. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na Predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám, avšak s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný riadne a včas platiť dohodnuté nájomné.

Čl. VII

Osobitné dojednanie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými technickými normami a hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi aktuálne platnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby bola zabezpečená ochrana predmetu nájmu a tiež životy a zdravie osôb zdržujúcich sa v predmete nájmu alebo v jeho blízkosti.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
2. Zmluvu je možné meniť len na základe súhlasu obidvoch zmluvných strán, a to vo forme písomných dodatkov k tejto zmluve.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich spôsobilosť na právne úkony nie je žiadnym spôsobom obmedzená a Zmluvu uzavreli slobodne, nie pod nátlakom, na základe skutočnej, neomylnnej a vážnej vôle.
4. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na dôkaz súhlasu ju bez akýchkoľvek výhrad vlastnoručne podpísali.
5. Písomnosti sa zmluvným stranám doručujú na ich adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Na doručovanie písomnosti do vlastných rúk sa primerane použijú ustanovenia z. č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v platnom znení.
6. O zmene adresy na doručovanie písomnosti je zmluvná strana povinná bezodkladne upovedomiť druhú zmluvnú stranu. Ak si túto povinnosť nesplní, považuje sa posledná známa adresa za adresu spôsobilú na doručovanie písomnosti.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých každá zmluvná strana obdržala po dvoch rovnopisoch.

Telgárt, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Obec Telgárt

.....