

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá v súlade s ustanovením § 663 zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení (Občiansky zákonník)
medzi

I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: LOKOMOTÍVA DEDINKY a.s.
Sídlo: Dedinky č. 107, 049 73 Dedinky
IČO: 36 188 964
DIČ: 2020036964
v zastúpení: Ing. Vladimír Hric – predseda predstavenstva
zápis v obchodnom registri vedenom na okresnom súde Košice I, odd.: Sa, vložka č. 1042/V

a

Nájomca: Dedinky s. r. o., r.s.p.
Sídlo: Dedinky 79, 049 73 Dedinky
IČO: 53 631 536
DIČ: 2121435624
v zastúpení: Milan Červenka, konateľ spoločnosti
zápis v obchodnom registri vedenom na okresnom súde Košice I, odd.: Sro, vložka č.51032/V

za týchto zmluvných podmienok

čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na LV 378, k.ú.: DEDINKY, obec Dedinky, okres Rožňava, evidované Okresným úradom Rožňava, Katastrálny odbor, z ktorých k nižšie uvedeným nehnuteľnostiam zriaďuje nájom v prospech nájomcu.
 1. **Pozemky:**
Parcela registra „C,, parc. číslo 558/29 zastavané plochy a nádvoria o výmere 105 m²
 2. **Stavby:**
stavba č. súpisné: 124 postavená na p. č. 558/29 , popis: strojovňa s budovou kotvového vleku
 3. **Príslušenstvo:**
Osvetlenie zjazdovej dráhy, snehové delo
2. Nájomca prehlasuje, že má v rámci svojej podnikateľskej činnosti záujem užívať nehnuteľnosti a ostatné veci uvedené v ods. 1, 2 a 3 na nižšie uvedený účel v súlade s ich obvyklým určením a disponuje všetkými na to potrebnými povoleniami.

čl. II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zriadenie nájmu k nehnuteľnostiam a hnutelným veciam špecifikovaným v čl. I. vrátane zriadenia správy (čl. I. ods.3) (ďalej spoločne ako **predmet zmluvy**, alebo spoločne aj ako **nehnutelnosť** alebo **predmet nájmu**). Predmetom tejto zmluvy je zriadenie nájmu za dohodnutú odplatu.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu, najmä: stavbu č. s. 124 (strojovňa s budovou kotvového vleku, osvetlenie zjazdovej dráhy) využívať v súlade s účelovým určením predmetnej stavby .
3. Nájomca prehlasuje, že technický stav predmetu nájmu podľa tejto zmluvy mu je dobre známy a osvedčuje jeho spôsobilosť k užívaniu na dohodnutý účel.

čl. III. Doba trvania nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Pre prípad scudzenia predmetu nájmu (al. jeho časti), má nájomca prednostné právo na odkúpenie predmetu nájmu, ktorého scudzenie prenajímateľ zamýšľa. Predmet zamýšľaného budúceho scudzenia, jeho navrhovaná kúpna cena a ďalšie podmienky scudzenia, budú nájomcovi bezodkladne oznámené v čase, keď budú tieto podmienky určené, resp. známe. Prenajímateľ má právo ponúkať predmet nájmu (jeho časti) na predaj aj bez informovania nájomcu. V prípade lepšej a vyššej ponuky na odkúpenie predmetu nájmu od tretej osoby si nájomca toto predkupné právo nebude uplatňovať.

čl. IV. Odplata za nájom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany si dohodli na nájomnom (bez DPH) nasledovne:
 - a) *Ročný nájom 1.200 € bez DPH*
 - b) *V nájomnom nie je zahrnutá platba za dodávku elektriny. Odber elektrickej energie si zabezpečí sám nájomca vo vlastnom mene s konkrétnym dodávateľom, s ktorým uzatvorí so súhlasom prenajímateľa osobitnú zmluvu, resp. zmluvy.*

Podpisom tejto zmluvy nájomca súhlasí s vystavením a so zasielaním faktúr zo strany prenajímateľa elektronicky a kontaktným e-mailom nájomcu je: *dedinky.sro@gmail.com*. Doručenie e-mailom, resp. elektronicky má rovnaké účinky ako doručenie poštou.

2. Nájomca sa zaväzuje hradiť dohodnutú odplatu, ku ktorej sa v zmysle príslušných zákonných ustanovení pripočíta platná sadzba DPH (ak takáto zákonná povinnosť nastane). Vystavenie faktúry má len evidenčný a účtovný význam, jej nevystavenie resp. nedoručenie nájomcovi včas, však nezaväzuje nájomcu povinnosti úhrady nájomného v lehotách dohodnutých v zmluve.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady spojené s revíziami predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca znáša všetky náklady spojené s užívaním predmetu nájmu v prevádzkyschopnom stave v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Rovnako sa zmluvné strany dohodli na, že všetky opravy a údržbu znáša na svoje náklady nájomca. Nevyhnutné a vopred písomne odsúhlasené investície zo strany prenajímateľa, ktoré plánuje nájomca do predmetu nájmu si zmluvné strany vzájomne započítajú.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by orgán verejnej správy postihoval za prevádzku nájomcu priamo prenajímateľa, nájomca sa zaväzuje na plnú náhradu vzniknutých nákladov (úhrady pokút, správnych poplatkov, trov konania a pod.). Nájomca na seba preberá aj všetky záväzky vyplývajúce zo zákona o ochrane nefajčiarov v jeho platnom znení, t.j. najmä záväzok na vlastné náklady upraviť predmet nájmu tak, aby prevádzkovanie služieb bolo okrem iného aj v súlade s uvedeným zákonom (o ochrane nefajčiarov).

6. Výška nájmu, určená v tomto článku platí min. do 31.01.2023. Prenajíateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného o úroveň medzoročnej inflácie podľa posledne známych údajov Štatistického úradu SR. Nájomca výslovne prehlasuje, že súhlasí s úpravou nájomného o úroveň inflácie podľa predchádzajúcej vety.

čl. V.

Podmienky nájmu, práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje:

- a. riadne a včas uhrádzať dohodnuté nájomné a náklady spojené s užívaním a starostlivosťou o predmet nájmu
- b. plniť si povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z. v platnom znení,
- c. pri užívaní prenajatého majetku zabezpečiť riadne dodržiavanie ustanovení právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pre odvoz odpadov. Pri úmyselnom alebo nedbanlivostnom porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody v celom rozsahu,
- d. starať sa o predmet zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára,
- e. dodržiavať technické predpisy a normy v oblasti prenajatých technických zariadení a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky vykonávať na nich revízie. Za plnenie týchto predpisov zodpovedá nájomca priamo príslušným kontrolným a štátnym orgánom,
- f. umožniť prenajíateľovi, alebo ním písomne poverenej osobe vo vopred oznámenom termíne vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
- g. bežné opravy, údržbu a drobné opravy vykonávať na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k devastovaniu predmetu nájmu, potrebu väčších opráv hlásiť bez zbytočného odkladu prenajíateľovi, ktorý rozhodne o nutnosti a rozsahu opráv, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti,
- h. užívať predmet zmluvy riadne a starostlivo len na dohodnutý účel,
- i. nevykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny, ktoré by menili charakter predmetu nájmu /jeho časti/ bez vopred daného písomného súhlasu prenajíateľa a príslušného orgánu štátnej správy, prípadne samosprávy a to ani na svoje náklady, alebo využívať ho k inému účelu, ktorý nespadá pod predmet jeho podnikania,
- j. poistiť si ním vnesené veci do predmetu nájmu a poistiť sa pre prípad zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone prevádzkovej činnosti
- k. zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz odpadu (najmä, ale nie len komunálneho) a dodávku médií (najmä voda a el. energia) nevyhnutných na riadny výkon činnosti na ktorú si predmet nájmu prenajal v súlade s účelom tejto zmluvy,
- l. plniť si povinnosti príslušných úhrad v zmysle zákona č. 68/2008 Z.z. (o úhrade za služby verejnosti poskytované Slovenskou televíziou a Slovenským rozhlasom),
- m. oznámiť prenajíateľovi svoju registráciu na DPH, prípadne akékoľvek zmeny v tejto registrácii.

2. Nájomca má právo:

- umiestniť na priečelie prenajatého objektu reklamný pútač primeranej veľkosti tak, aby svojim tvarom, veľkosťou, alebo osvetľovaním nebolo nad mieru primeranú pomerom rušené okolie,
- používať počas celej doby trvania nájomného vzťahu bezodplatne a neobmedzene prístupovú komunikáciu na p.č. 558/142 a p.č. 558/143 a p.č. 558/144 s tým, že o túto komunikáciu sa bude starať a udržiavať ju v prevádzkyschopnom stave nepretržite počas celej doby nájmu. Nájomca berie bez výhrad na vedomie, že uvedené komunikácie na p.č. 558/142 a p.č. 558/143 a p.č. 558/144 využívajú ako prístupovú komunikáciu aj iné tretie osoby a nájomca nie je oprávnený akokoľvek brániť tretím osobám vo využívaní prístupovej komunikácie,

- určovať si prevádzkové hodiny predmetu nájmu voľne bez možných zásahov prenajímateľa, je však povinný pritom rešpektovať právne predpisy ako aj VZN obce Dedinky, pokiaľ tieto budú upravovať podmienky a obmedzenia otváracích – prevádzkových hodín v objektoch obdobných predmetu nájmu (stavba hotela a prístavby hotela).
3. Prenajímateľ sa zaväzuje (pokiaľ si nájomca bude riadne a včas plniť svoje povinnosti):
- poskytnúť mu potrebnú súčinnosť v otázkach údržby a opráv,
 - zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním predmetu nájmu.

čl. VI. Ukončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom zriadený touto zmluvou sa môže skončiť uplynutím výpovednej doby po písomnom vypovedaní zmluvy jednou zo zmluvných strán.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou;
 - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom;
 - c) nájomca alebo s jeho vedomím tretie osoby, napriek písomnému upozorneniu porušujú pokoj alebo poriadok;
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať predmet nájmu, resp. jeho určitú časť; ak sa uvedené rozhodnutie týka len časti predmetu nájmu, ukončí sa nájom len vo vzťahu k dotknutej časti,
 - e) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa;
 - f) bude podpísaná kúpna zmluva alebo zmluva o budúcej kúpnej zmluve medzi prenajímateľom ako predávajúcim a treťou osobou ako kupujúcim s predmetom prevodu, resp. predmetom budúceho prevodu ako predmet nájmu (alebo akákoľvek jeho časť)
 - g) bude medzi prenajímateľom a treťou osobou uzatvorená zmluva o investícii do predmetu nájmu (jeho časti) resp. o dielo, s hodnotou diela presahujúceho 100 000,- € (bez DPH), ktorým sa zasiahne do predmetu nájmu, resp. do akejkolvek jeho časti týkajúcej sa stavby alebo pozemku.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu ak:
 - a) stratí nie z vlastnej viny spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal;
 - b) predmet nájmu sa stane z viny prenajímateľa nespôsobilý na dohovorené užívanie;
 - c) prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy a tento stav prenajímateľ neodstránil ani v primerane lehote v zmysle výzvy nájomcu,
4. Po ukončení nájmu vráti nájomca predmet nájmu v užívateľskom stave tak, ako ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, vykonané stavebné úpravy a investície zrealizované so súhlasom prenajímateľa a príslušných orgánov štátnej správy alebo samosprávy. Pri skončení nájmu sa spíše o tejto skutočnosti odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, pokiaľ sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou z titulu tejto zmluvy o viac ako 60 kalendárnych dní. Odstúpenie musí byť písomné a jeho účinky nastávajú okamihom jeho doručenia nájomcovi.
6. Výpovedná doba pre obe zmluvné strany je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej strane. Vypovedať zmluvu je možné až po ukončení lyžiarskej sezóny, t.j. najskôr 01.03. daného kalendárneho roka.

čl. VII.
Záverečné ustanovenia

1. Výslovne neupravené zmluvné vzťahy sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacimi predpismi.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť k uzavretiu tejto zmluvy, v zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne a súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Táto zmluva je vypracovaná a podpísaná v dvoch exemplároch, po 1 vyhotovení pre každého účastníka.
3. Táto zmluva je vyhotovená a bude sa riadiť výlučne právom platným a účinným v Slovenskej republike..
4. Táto zmluva zaväzuje aj právnych nástupcov zmluvných strán. Je platná a účinná dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
5. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť podpísané oboma zmluvnými stranami.

V Košiciach dňa.....

V Dedinkách dňa

.....
prenajímateľ
LOKOMOTÍVA DEDINKY a.s.
Ing. Vladimír Hric – predseda predstavenstva

.....
nájomca
Dedinky s.r.o., r.s.p
Milan Červenka, konateľ