

Zmluva
o nájme a podnájme nehnuteľného majetku a nájme hnutel'ného majetku v
lyžiarskom stredisku Telgárt uzavretá podľa § 663 a nasl. a § 721 Občianskeho
zákonníka

medzi

Prenajímateľom

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

a

Nájomcom (podnájomcom)

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

Preambula

Táto zmluva bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva obce Telgárt pod č. 24/2018 na zasadnutí konanom dňa 28.12.2018, a to v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“), t. j. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíva že Snowstav s.r.o. je spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 označených pozemkov parc. KNE č. 1006 a 1086 bez ktorých nie je možné zmysluplne užívať ostatné označené nehnuteľnosti a hnutel'né veci na prevádzkovanie lyžiarskeho strediska . Zámer prenechať predmet nájmu do užívania z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol zákonným spôsobom zverejnený dňa 10.09.2018.

Článok I. Úvodné vyhlásenia a Predmet nájmu a podnájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Telgárt, vedených Správou katastra Brezno na liste vlastníctva č. 403, 1263, a to:
 - a) pozemok parc. reg. „E“ č. 1006 o výmere 2025 m² - TTP, v 1/2
 - b) pozemok parc. reg. „E“ č. 1086 o výmere 4585 m² - TTP, v 1/2
 - c) pozemok parc. reg. „E“ č. 1018 o výmere 1438 m², TTP, v 1/1
 - d) pozemok parc. reg. „E“ č. 1019 o výmere 715 m², TTP, v 1/1
 - e) pozemok parc. reg. „E“ č. 1037 o výmere 1966 m², TTP, v 1/1

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 22.9.2002 je oprávnený disponovať (vrátane uzatvorenia podnájomnej zmluvy) nehnuteľnosťami vo vlastníctve členov Pozemkového spoločenstva Telgárt nachádzajúcich sa v katastrálnom území Telgárt, vedených Správou katastra Brezno na listoch vlastníctva č. 1505 a 1277 v k.ú. Telgárt, a to:
 - a) pozemok parc. reg. „C“ č. 886/1 - TTP,
 - b) pozemok parc. reg. „C“ č. 886/2 - TTP
 - c) pozemok parc. reg. „C“ č. 866 - TTP
 - d) pozemok parc. reg. „C“ č. 854 - TTP
 - e) pozemok parc. reg. „C“ č. 1028 - TTP a to v šírke 60 m na každej parcele v celkovej dĺžke 1500 m, čo predstavuje celkom 9 ha pasienku v k.ú. Telgárt.
(všetky nehnuteľnosti uvedené pod bodom 1. a 2. ďalej spolu ako „*Nehnutel'nosti*“)

3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom hnutel'ného hmotného investičného majetku, slúžiaceho na prevádzkovanie lyžiarskeho strediska v Telgárte a to:
 - a) lyžiarsky vlek TATRAPOMA F 12 o dĺžke 600 m - Stodolisko,
 - b) rozvod vody so zasnežovaním,
 - c) betónový kontajner,
 - d) lyžiarsky vlek TATRAPOMA H 210 o dĺžke 1500 m - Tresník,
 - e) 22 KWH prípojka a trafostanica,
(všetky hnutel'né veci uvedené pod bodom 3. ďalej spolu ako „*hnutel'ný majetok*“)

4. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu nie je predmetom žiadneho správneho, súdneho, ani exekučného konania. Prenajímateľ je povinný predmet nájmu v takomto právnom stave udržiavať po celú dobu trvania tejto zmluvy.

5. Nájomca vyhlasuje, že má záujem na užívaní nehnuteľností a hnutel'ného majetku uvedeného v bode č. 1. až 3. tejto časti zmluvy. Nájomca zároveň vyhlasuje, že má oprávnenie na výkon činnosti, na ktoré hodlá prenajatý majetok využiť, že je oprávnený túto zmluvu uzatvoriť a pripravený riadne plniť všetky z nej vyplývajúce povinnosti.

6. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva nájomcovi za odplatu do dočasného užívania nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok uvedený v bode č. 1. až 3. tejto časti zmluvy, pričom podrobný preberací protokol predmetov nájmu tvorí prílohu č. 1. tejto zmluvy.

Článok II. Účel nájmu a podnájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy na tento účel:
- **využívanie prenajatých nehnuteľností a hnutel'ných vecí na prevádzkovanie 2 lyžiarskych vlekov uvedených v čl. I. bod 3, ods. a),b) a poskytovanie služieb s tým súvisiacich v súlade s podnikateľským oprávnením nájomcu.**
2. Nájomca vyhlasuje, že si je vedomý, že účel nájmu stanovený v bod 1. tohto článku je podstatnou náležitosťou tejto zmluvy.
3. Využívanie nehnuteľností a hnutel'ných vecí na iný účel než je uvedený v bode 1. tohto článku, resp. v rozpore s týmto účelom je účastníkmi považovaný za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.

Článok III. Podnájom

1. Nájomca nie je oprávnený prenechať nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy alebo jeho časť do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca je povinný požiadať o udelenie súhlasu k prenechaniu nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy alebo jeho časti do podnájmu s uvedením konkrétnej tretej osoby, ktorej predmety zmluvy hodlá do podnájmu prenechať.
3. Na udelenie súhlasu k prenechaniu nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy alebo jeho časti do podnájmu nemá nájomca akýkoľvek právny nárok a prenajíateľ nemá akúkoľvek právnu povinnosť tento súhlas udeliť.
4. Prenechanie nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy alebo jeho časti nájomcom do podnájmu ktorejkoľvek tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa účastníci tejto zmluvy považujú za jej podstatné porušenie, ktoré zakladá právo prenajímateľa na odstúpenie od tejto zmluvy.

Článok IV. Odovzdanie predmetov nájmu a podnájmu

1. Prenajíateľ umožní nájomcovi užívať nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy v stave v akom sa tento bude nachádzať ku dňu odovzdania. Zmluvné strany vyhlasujú, že nehnuteľný a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy je v takom stave, v akom bol odovzdaný predchádzajúcim nájomcom.

2. V tejto súvislosti nájomca výslovne vyhlasuje, že voči prenajímateľovi nemá z dôvodu technického stavu nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy v čase jeho prevzatia žiadne nároky a že predmety nájmu uvedie do prevádzkyschopného stavu. v zmysle čl. V bod. 1 tejto zmluvy.
3. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy (predmet nájmu) v stave v akom tento prevzal pri podpise tejto zmluvy a zhodnotený v súlade s ďalšími ustanoveniami tejto zmluvy, ak sa účastníci nedohodnú inak.

Článok V.

Zmeny a úpravy na predmetoch nájmu a podnájmu

1. Nájomca je povinný uviesť predmety nájmu na vlastné náklady a nebezpečenstvo do prevádzkyschopného stavu tak, aby bola počnúc lyžiarskou sezónou 2018/2019 zabezpečená prevádzka obidvoch lyžiarskych vlekov lyžiarskeho areálu, a to na vlastné náklady. Nájomca nemá právo nárokovať si náklady vynaložené na predmet nájmu, a to ani po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy, a to ani v prípade, ak dané zhodnotenie je spôsobilé prinášať prospech nájomcovi aj po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ týmto udeľuje nájomcovi súhlas s vykonaním stavebných úprav alebo iných zmien na predmetoch nájmu za účelom ich uvedenia do prevádzkyschopného stavu v zmysle prvej vety tohto bodu a článku zmluvy a zároveň sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi pri vykonaní týchto stavebných úprav alebo iných zmien všetku potrebnú súčinnosť.
2. Ďalšie zmeny a úpravy nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy, ktoré majú byť vykonané nad rámec zmien a úprav uvedených v bode 1. tohto článku zmluvy, je nájomca oprávnený vykonať len na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky investície vynaložené na predmet nájmu, investície vložené do nehnuteľností a investície vložené do hnutel'ných vecí pri zmenách a úpravách podľa predchádzajúcej vety, ktoré môžu byť použité pri skončení nájmu musia byť odsúhlasené prenajímateľom pred ich realizáciou aj s ich finančným vyjadrením v písomných dodatkoch k tejto zmluve. Pokiaľ nájomca zrealizuje na predmete nájmu zmeny a úpravy nad rámec zmien a úprav uvedených v bode 1 tohto článku zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, považuje sa také konanie nájomcu za podstatné porušenie tejto zmluvy a nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na úhradu týchto nákladov ani po skončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ má tiež právo nariadiť nájomcovi, aby takéto zmeny na predmete nájmu odstránil na vlastné náklady bez zbytočného odkladu. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi pri vykonaní schválených stavebných úprav alebo iných zmien všetku potrebnú súčinnosť.
3. Účastníci sa dohodli, že všetky zmeny alebo úpravy nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy majúce charakter stavebných úprav a technického zhodnotenia bude v zmysle príslušných ustanovení zákona o dani z príjmov odpisované výlučne nájomcom. Nájomca je povinný počas celej doby prenájmu zabezpečovať potrebnú

údržbu a opravy predmetu nájmu výlučne na svoje náklady. Prenajímateľovi v tejto súvislosti nevznikajú žiadne povinnosti.

Článok VI. Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy len na účel určený v tejto zmluve. Nájomca je rovnako povinný kedykoľvek umožniť prenajímateľovi prístup na nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy za účelom kontroly, či ho nájomca užíva na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
2. Nájomca je povinný udržiavať nehnuteľnosti a hnutel'ný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy počas celej doby nájmu v riadnom prevádzkyschopnom stave a je povinný zabezpečiť vykonanie všetkých potrebných drobných opráv.
3. Nájomca je povinný pri prevádzkovaní lyžiarskeho strediska zabezpečiť splnenie všetkých požiadaviek vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany a na svoje náklady a zodpovednosť zabezpečovať plnenie týchto povinností počas celej doby nájmu. Rovnako je nájomca povinný zabezpečiť pri prevádzkovaní lyžiarskeho strediska dodržiavanie všetkých opatrení na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia a majetku tretích osôb, ktoré sa počas doby nájmu budú v lyžiarskom stredisku zdržovať a preberá na seba zodpovednosť za trvalé zachovanie takéhoto stavu. Prenajímateľovi z dôvodu porušenia povinností nájomcu podľa tohto bodu nevznikajú žiadne povinnosti a záväzky.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa prenajímateľ rozhodne previesť vlastnícke právo k predmetu nájmu na iný subjekt, je povinný ponúknuť Predmet nájmu na predaj najskôr nájomcovi, za predpokladu, že nájomca bude naďalej využívať predmet nájmu na účely prevádzkovania lyžiarskeho strediska a rozvoja cestovného ruchu v obci, čo sa považuje za dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. d) zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí. Prenajímateľ ponúkne k predaju Predmet nájmu nájomcu výzvou na uzavretie zmluvy. V prípade ak nájomca do 15 dní od doručenia výzvy neprejaví záujem o kúpu predmetu nájmu, prenajímateľ môže odpredať predmet nájmu tretej osobe.
5. Nájomca prehlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy má platný zmluvný vzťah s majiteľom zasnežovania na trati pod lyžiarskym vlekom TATRAPOMA H210 na nerušené užívanie počas doby nájmu.

Článok VII. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Za užívanie nehnuteľností a hnutel'ného majetku určeného v čl. I. tejto zmluvy sa nájomca po dobu trvania tejto zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi dojednané nájomne. Výška nájomného za hnutel'ný majetok uvedený v čl. I. je dojednaná na 2357 Eur,- za každú lyžiarsku sezónu.

Výška nájomného za nehnuteľný majetok je nasledovná:

- a) pozemok parc. reg. „C“ č. 886/1 - TTP,
- b) pozemok parc. reg. „C“ č. 886/2 - TTP
- c) pozemok parc. reg. „C“ č. 866 - TTP
- d) pozemok parc. reg. „C“ č. 854 - TTP
- e) pozemok parc. reg. „C“ č. 1028 - TTP

a to v šírke 60 m na každej parcele v celkovej dĺžke 1500 m, čo predstavuje celkom 9 ha pasienku v k.ú. Telgárt, každoročne v hodnote 1000,- Eur/slovom jedentisíc Eur/, tak, ako to má obec dohodnuté s Pozemkovým spoločenstvom Telgárt v Nájomnej zmluve č. 2/2002.

- f) pozemok parc. reg. „E“ č. 1006 o výmere 2025 m² - TTP, v 1/2
- g) pozemok parc. reg. „E“ č. 1086 o výmere 4585 m² - TTP, v 1/2
- h) pozemok parc. reg. „E“ č. 1018 o výmere 1438 m², TTP, v 1/1
- i) pozemok parc. reg. „E“ č. 1019 o výmere 715 m², TTP, v 1/1
- j) pozemok parc. reg. „E“ č. 1037 o výmere 1966 m², TTP, v 1/1 Výška nájomného je 50,- Eur za 1 ha a rok .

2. Nájomné je splatné priamo na základe tejto zmluvy, jedenkrát ročne, vždy k 31. marcu roka, ktorý nasleduje po príslušnej sezóne. To znamená, že prvé nájomné je splatné k 31.03.2019, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa č. 2002388001/5600, vedený v Prima Banka, akciová spoločnosť.
3. Pre prípad porušenia povinnosti nájomcu zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 0,01% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň porušenia zabezpečovanej povinnosti, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu na základe písomnej výzvy prenajímateľa.
4. Podkladom pre platenie základného nájomného je táto zmluva. Prenajímateľ je povinný vystaviť nájomcovi faktúru.

Článok VIII.

Trvanie a skončenie nájmu a podnájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.8.2032 a zároveň nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa .
2. Nájom dojednaný touto zmluvou môže predčasne skončiť:
 - a) dohodou účastníkov,
 - b) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zákone,
 - c) výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených v zmluve.
2. Zmluvné strany môžu ukončiť nájom založený touto zmluvou uzavretím písomnej dohody, v ktorej si dohodnú deň skončenia nájmu. V dohode o skončení nájmu účastníci

vysporiadajú alebo dohodnú spôsob vysporiadania všetkých vzájomných nárokov pochádzajúcich z tejto zmluvy.

3. Každý účastník je oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť z dôvodov ustanovených Občianskym zákonníkom v platnom znení alebo touto zmluvou. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí sa v ňom vymedziť dôvod odstúpenia od zmluvy a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o porušenie ktorého zmluvného alebo zákonného ustanovenia sa jedná.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné okamihom jeho doručenia.
5. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov:
 - a) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - b) nájomca napriek písomnému upozorneniu porušuje dohodnuté podmienky nájmu
6. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si nehnuteľnosti a huteľný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy prenajal,
 - b) prenajímateľ napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy
7. Výpoveď musí byť písomná a musí sa v nej vymedziť dôvod výpovede a to tak jeho skutkovým zdôvodnením ako aj uvedením o ktorý výpovedný dôvod sa jedná.
8. Výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená druhému účastníkovi.
9. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať predmety zmluvy v prevádzky schopnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a dojednané zhodnotenie predmetov nájmu, ak sa účastníci nedohodnú inak.
10. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať pri skončení nájmu založeného touto zmluvou nehnuteľnosti a huteľný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy v prevádzkyschopnom stave, ktorý bude doložený aktuálne platnou revíznou správou za poslednú lyžiarsku sezónu, a medzi účastníkmi nedošlo k inej dohode, je prenajímateľ oprávnený uviesť nehnuteľnosti a huteľný majetok určený v čl. I. tejto zmluvy do prevádzkyschopného stavu sám (a to aj prostredníctvom tretej osoby,) s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a to na náklady nájomcu s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, pričom s takýmto postupom nájomca výslovne súhlasí.
11. Nájomca sa zaväzuje prevádzkovať predmet nájmu uvedený v Čl. I. bod 3. počas celej lyžiarskej sezóny po dobu trvania nájmu až do ukončenia trvania nájmu. Porušenie povinnosti uvedenej v predchádzajúcej vete sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy a zakladá právo pre prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.

Článok IX. Doručovanie

1. Ohľadom doručovania sa strany výslovne dohodli, že kým si písomne neoznámia inú adresu, zasielajú si písomnosti poštou, kuriérom alebo prostredníctvom iného, na to oprávneného doručovateľa na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Takto zaslané písomnosti sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane a majú všetky zákonné účinky prevzatia uplynutím osemnásteho pracovného dňa od ich odovzdania na poštovú, kuriérsku, resp. inú, na doručovanie písomností oprávnenú prepravu. Na účely doručenia nie je rozhodujúce, kde zmluvná strana skutočne vykonáva svoju činnosť, či zásielku prevzala, či bola uložená na pošte, u kuriéra alebo inej na to oprávnenej osoby a či sa druhá strana o uložení dozvedela. Zmluvné strany sa dohodli, že si môžu doručovať písomnosti aj mailom alebo faxom, pričom pri takomto doručovaní sa písomnosť považuje za doručenú okamihom keď strana, ktorá písomnosť odoslala obdrží potvrdenie o doručení predmetnej písomnosti. Zmluvné strany sú tiež oprávnené doručovať si písomnosti osobne oproti podpisu na to oprávnených osôb, a takto doručované listiny sa považujú za doručené okamihom ich prevzatia alebo odmietnutím ich prevzatia.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje písomne. Akékoľvek zmeny alebo doplnky k nej je možné robiť len formou písomných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami oboch účastníkov.
2. Účastníci prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu túto podpisujú ako prejav svojej slobodnej, vážnej a určitej vôle.
3. Účastníci vyhlasujú, že sú si vedomí všetkých následkov vyplývajúcich z tejto zmluvy, že sú oprávnení s predmetom zmluvy nakladať, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by im bránili platne uzavrieť túto zmluvu.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpísaním oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia.
5. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy zaniká platnosť zmluvy schválenej ObZ. dňa 21.10.2013 uznesenie č. 64/2013.

Prílohy:

1. Preberací protokol hnutel'ného a nehnuteľného majetku tvoriaceho predmet nájmu
2. Podnikateľský zámer

V Telgárte dňa 30.07.2019

V Telgárte dňa 30.07.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Telgárt
Ing. Peter Novysedlák, starosta

.....
Snowstav s.r.o.
Ing. Andrej Šramko, konateľ