

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva“)

Prenajímateľ:

Obchodné meno: Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike
Sídlo: Odborárske nám. č. 3, 815 70 Bratislava, SR
Zastúpenie: Ing. Peter Pokorný, konateľ
Zapísaný: v registri záujmových združení na Okresnom úrade v Bratislave pod .č.87/92-OVVS
IČO: 30779618
DIČ: 2020373432
IČ DPH: SK2020373432
Bankové spojenie: ČSOB a.s. Bratislava
Číslo účtu: [REDACTED]
IBAN: [REDACTED]
(ďalej aj ako „vlastník“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: Škola v prírode Detský raj
Sídlo: Tatranská Lesná 7, 059 60 Vysoké Tatry
Zastúpenie: Mgr. Valerián Kuffa, riaditeľ
IČO: 00186759
DIČ: 2021212534
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: [REDACTED]
kontaktná osoba: Mgr. Valerián Kuffa, riaditeľ
(ďalej len ako „nájomca“)

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom stavby: „Kanalizácia“ a „ČOV Tatranská Lesná“. Stavba ČOV vrátane súčastí, technických a technologických zariadení prináležiacich k objektu je zapísaná na LV č. 826 so súp. č: 15018 situovaná na pozemkoch parc. č. 3268/6,3268/10 a 3268/11. Pozemky pod stavbou sú vlastníctvom štátu, v správe ŠL TANAP. Vzťah k pozemkom objektov ČOV je upravený Nájomnou zmluvou č. 590/N/2016 zo dňa 2.11.2016, medzi prenájomateľom ako vlastníkom a ŠL TANAP. Uvedené stavby zabezpečujú odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd objektov vlastníka a tiež odkanalizovanie a čistenie odpadových vôd na ňu pripojených ďalších šesť subjektov,

vlastníkov alebo správcov objektov v lokalite Tatranská Lesná - (ďalej len producentov odpadových vôd), vrátane zariadenia prenajímateľa, ktorých zoznam je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.

2. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu tak, ako je uvedený v ods. 1 tohto článku za odplatu dohodnutú v čl. IV tejto Zmluvy nájomcovi a ten ho po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy preberie do svojho užívania za podmienok stanovených touto Zmluvou. Nájomca preberá predmet nájmu do užívania z dôvodu potreby riešenia vzniknutej situácie, v ktorej hrozí, že od 01. 02. 2021 prenajímateľ prestane prevádzkovať ČOV a tým vyradí nájomcu a ďalších šesť ubytovacích zariadení z prevádzky. Súčasný stav ČOV vyžaduje neodkladné opravy. Nájomca sa zaväzuje vyvinúť maximálne úsilie a zabezpečiť predmet nájmu tak, aby spĺňal všetky požiadavky na jeho prevádzku a bezpečnosť, uvedené vo všeobecne záväzných právnych predpisoch a relevantných rozhodnutiach orgánov verejnej správy, najmä požiadavkám na požiarnu ochranu, požiadavkám na ochranu verejného zdravia, ako aj požiadavkám na ochranu a bezpečnosť zdravia pri práci, o čom bude prenajímateľovi predkladať platné revízne správy v lehote najneskôr do 12 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

3. Nájomca je oprávnený za prevádzku a údržbu predmetu nájmu fakturovať pripojeným prevádzkam primeranú odplatu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ako odovzdávajúci a preberajúci.

Článok II.

Účel a spôsob užívania

1. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať za účelom prevádzkovania a výkonu správy zariadenia Detský raj a tiež za účelom zabezpečenia prevádzkovania objektov vo uvedených v čl. 1 ods. 1 Zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že počas dohodnutej doby nájmu nevydá súhlas ani neumožní pripojenie ďalších subjektov na zariadenie predmetu nájmu. Porušenie tohto ustanovenia bude možné kvalifikovať ako hrubé porušenie tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny na predmete nájmu týkajúce sa zmien charakteru technického zhodnotenia a vykonaných investícií je nájomca oprávnený vykonať na základe písomného súhlasu prenajímateľa, a to výlučne na vlastné náklady.

Článok III.

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu od 01. 02. 2021 na dobu neurčitú, (do uzatvorenia kúpnej zmluvy medzi zmluvnými stranami).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - b) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to v dohodnutej 3 - mesačnej výpovednej lehote, ktorá začne plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po

preukázateľne (písomne) doručenej výpovedi, na adresu zmluvnej strany uvedenej v záhlaví Zmluvy,

- c) odstúpením ktorejkoľvek zo zmluvných strán pre hrubé porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu na základe tejto Zmluvy bola stanovená s prihliadnutím na technický stav predmetu nájmu. Ročná výška nájomného je medzi zmluvnými stranami dohodnuté v sume 1,-EURO bez DPH. K dohodnutému nájomnému sa nájomca zaväzuje uhrádzať daň z pridanej hodnoty, vypočítanú podľa zákona o DPH, platného v čase vzniku daňovej povinnosti.
2. Nájomné je splatné na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v lehote 15 dní po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Splatnosť nájomného v ďalšom období je do 15. januára príslušného roka.

Článok V.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Pokiaľ nie je v Zmluve dohodnuté inak, nájomca je povinný zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zničením a udržiavať predmet nájmu ďalej v prevádzkyschopnom stave zabezpečovaním pravidelnej údržby a opráv, a to na vlastné náklady.
2. Vzhľadom na dohodnutú výšku nájomného za predmet Zmluvy sa zmluvné strany vzájomne dohodli, že nájomca bude vykonávať na vlastné náklady všetky opravy vecí, porúch zariadení a havarijných stavov, ktoré nastanú na predmete nájmu.
3. Vykonávanie revízií vyhradených technických zariadení, odborných prehliadok a skúšok na zabezpečenie bezpečnej prevádzky predmetu nájmu, náklady na protipožiarnu ochranu, náklady na splnenie požiadaviek vyplývajúcich z hygienických a iných predpisov na všetkých druhoch zariadení nachádzajúcich sa na predmete nájmu podľa platnej legislatívy Slovenskej republiky sa zaväzuje nájomca vykonávať na vlastné náklady a ich vykonanie je povinný pravidelne preukazovať prenajímateľovi odovzdaním jedného vyhotovenia platnej revíznej správy.
4. Nájomca si musí pri prevádzke zariadenia tvoriaceho súčasť predmetu nájmu počínať tak, aby na ňom nedochádzalo ku škodám. Za týmto účelom sa zaväzuje vykonávať kvalifikovanú obsluhu všetkých technických a technologických zariadení, ktoré tvoria súčasť predmetu nájmu a vykonávať technické odborné prehliadky a odborné skúšky, opravy a údržbu týchto zariadení v súlade s platnými predpismi a viesť o tom príslušnú dokumentáciu.
5. Každá zo zmluvných strán zodpovedá druhej zmluvnej strane podľa platných právnych predpisov.
6. Každú poistnú udalosť (živelnú pohromu, požiar i ďalšie udalosti, ktoré vzniknú na objekte, ktorá spôsobila škodu na majetku prenajímateľa presahujúcu 66,40 EUR (slovom šesťdesiatšesť eur a štyridsať eurocentov) je nájomca povinný bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi z dôvodu uplatnenia si nároku na poistné plnenie u poisťovne.

- Zanedbanie si tejto povinnosti alebo oneskorené nahlásenie poistnej udalosti má za následok, že nájomca je povinný vzniknutú škodu na predmete nájmu odstrániť na vlastné náklady.
7. V prípade vzniku poistnej udalosti na predmete nájmu sa prenajímateľ zaväzuje, že poistné plnenie získané od svojej poisťovne preukázateľne poskytne nájomcovi na odstránenie vzniknutých škôd. Prenajímateľ v tejto súvislosti zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu vrátane jeho súčastí a príslušenstva je riadne poistený do výšky jeho súčasnej hodnoty voči všetkým rizikám, o ktorých je možné rozumne predpokladať, že im predmet nájmu bude vystavený vzhľadom na svoju polohu, stavebné vlastnosti, jeho technické vybavenie a účel, na ktorý slúži.
 8. Nájomca je povinný uhrádzať na svoje náklady aj poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu určené tretími osobami podľa platných právnych predpisov, najmä: úhrady za dodávku elektrickej energie, poplatky za zdroje znečistenia ovzdušia, za prípadný stavebný odpad, ako aj jemu uložené pokuty, úroky z omeškania alebo iné sankcie vyplývajúce z predpisov, ktoré bezprostredne takéto poplatky regulujú.
 9. Nájomca sa zaväzuje ku dňu účinnosti tejto zmluvy, uzatvoriť zmluvy o odbere energií s dodávateľmi médií a služieb, potrebných k prevádzkovaniu predmetu nájmu (elektrická energia, odvoz odpadu, prípadne iné služby) a platiť dodávateľom príslušné úhrady.
 10. Nájomca v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou preberá touto zmluvou zodpovednosť za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti pri práci, ochrany pred požiarom, hygieny a ekológie.
 11. Nájomca je povinný udržiavať vonkajšie zastavané i nezastavané pozemky (napr. zatravnené plochy, porasty, spevnené plochy a pod.) na svoje náklady.

Článok VI.

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu a spôsobu jeho užívania s cieľom preverenia dodržiavania účelu nájmu. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi na jeho včasné predchádzajúce vyzvanie bezproblémový prístup k predmetu nájmu počas bežnej pracovnej doby aj za účelom prehliadky alebo kontroly; na požiadanie v primeranej lehote predložiť k tomuto účelu potrebné technické alebo iné podklady; súčasne je povinný poskytovať súčinnosť pri vykonávaní inventarizácie alebo obhliadkach súčastí prenajatého majetku prenajímateľom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že predmet nájmu pred ukončením dohodnutej doby nájmu a pri opätovnom prenajatí prednostne ponúkne do nájmu nájomcovi, a to najmä za primerané (obvyklé) nájomné a za podmienok, ktoré pre nájomcu nebudú zásadne nepriaznivejšie ako sú v zmysle tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ predmetu nájmu upozorňuje nájomcu, že predmet nájmu je v technickom stave ktorého prevádzka si vyžaduje v dohľadnej dobe opravy a týmto dáva nájomcovi na ich vykonanie a odpisovanie súhlas. O technickom stave predmetu nájmu spíšu zmluvné strany písomný protokol.
4. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť elektromer na predmete nájmu kvôli evidencii spotreby

elektrickej energie.

Článok VII .

Spoločné a záverečné ustanovenie

1. Túto Zmluvu alebo podmienky v nej uvedené je možné meniť len na základe dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a tiež príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť podpisom a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na www.rajvprirode.sk.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ niektorá časť tejto Zmluvy bude z akéhokoľvek dôvodu uznaná za neplatnú alebo nevykonateľnú, táto skutočnosť neovplyvní platnosť ostatných častí tejto zmluvy a zmluvné strany budú hľadať na túto neplatnú alebo nevykonateľnú časť zmluvy, akoby v zmluve neboli obsiahnuté.
5. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis Zmluvy a nájomca dva rovnopisy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú vážne a slobodne, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že ustanovenia Zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité že si Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oprávnené zaviazat sa k tomuto úkonu v celom jeho rozsahu.

V Bratislave V Tatranskej Lesnej ,

Za prenájomcu

Za nájomcu:

Ing. Peter Pokorný
riaditeľ

Mgr. Valerián Kuffa, riaditeľ

