

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č.: 3/2015

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
medzi účastníkmi :

Prenajímateľ:

Mesto Rajecké Teplice

Námestie SNP č.1/29, 013 13 Rajecké Teplice

IČO: 00 321 591, DIČ: 2020637124

Bankové spojenie: VÚB, a.s. , číslo účtu: 11000000000000000000

Web sídlo: www.rajecke-teplice.sk

Štatutárny orgán: Mgr. Katarína Hollá, primátorka mesta

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Ing. Tibor Papšo SKALKA

Sídlo : Šuja 32, 015 01 Rajec

IČO: 37 649 663, DIČ: 1020406530

Zápis v registri: Okresný úrad Žilina, číslo živnost. registra: 403-20640

Bankové spojenie: VÚB, a.s. , číslo účtu: 11000000000000000000

(ďalej len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku parc. č. KN-C 1218/1 – ostatné plochy o výmere 30155 m² v kat. území Poluvsie nad Rajčankou (ďalej aj „**nehnutelnosť**“ alebo „**predmet nájmu**“)
2. Nehnutelnosť je zapísaná na LV č. 383, ktorý je vedený pre okres: Žilina, obec: Rajecké Teplice, kat.územie: Poluvsie nad Rajčankou.
3. Prenajímateľ vyhlásil podľa §281 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov obchodnú verejnú súťaž o najvhodnejší návrh na uzatvorenie Zmluvy o nájme nehnuteľnosti uvedenej v čl. I, ods.1 tejto zmluvy za účelom prevádzkovania autokempingu „Slnečné skaly“.
4. Nájom nehnuteľnosti formou obchodnej verejnej súťaže a podmienky súťaže schválilo Mestské zastupiteľstvo v Rajeckých Tepliciach na svojom zasadnutí dňa 12.02.2015 uznesením č. 13/2015.

5. Prenajímateľ na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže uzatvára s víťazom súťaže (nájomcom) túto Zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „Zmluva“) za nasledovných podmienok :

Článok II. Predmet zmluvy

1. Na základe tejto Zmluvy prenajímateľ prenecháva za odplatu nájomcovi do nájmu a užívania nehnuteľnosť - pozemok špecifikovaný v článku I., ods.1 a 2 tejto Zmluvy a nájomca za podmienok upravených v ďalších ustanoveniach tejto Zmluvy predmet nájmu do nájmu a užívania preberá.
2. Nájomca vyhlasuje, že bol pred podpísaním tejto Zmluvy oboznámený so stavom predmetu nájmu, tento mu je dobre známy a v tomto stave predmet nájmu k dohodnutému účelu bez akýchkoľvek námietok do nájmu a užívania preberá.

Článok III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma predmet nájmu nájomcovi za účelom prevádzkovania autokempingu „Slnečné skaly“ a agroturistiky.
2. Nájomca je povinný v priebehu celej doby nájmu každoročne zachovať a zabezpečovať prevádzku autokempingu. Prevádzku autokempingu je nájomca povinný prevádzkovať hlavne v letnej turistickej sezóne (máj až august).
3. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosť v zmysle odseku 1 tohto článku a zaväzuje sa predmet nájmu užívať len v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Článok IV. Cena nájmu, platobné podmienky

1. Nájomné bolo stanovené na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže na sumu **4 600,-€** (slovom:Štyritisícšessto,-Eur) **ročne** za celý predmet nájmu .
2. Nájomné bude nájomca platiť ročne vopred do 30. júna príslušného roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. K účelu úhrady nájomného vystaví prenajímateľ faktúru. Nájomné za rok 2015 (aliquotnú časť nájomného) je nájomca povinný uhradiť do 10 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

V prípade, že nájomca nedodrží dojednanú splatnosť nájomného pre rok 2015, považuje sa táto skutočnosť za rozvážajúcu podmienku podľa ustanovenia § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka a táto Nájomná zmluva zaniká uplynutím posledného dňa splatnosti nájomného za r.2015.

3. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka, alikvotná časť nájomného bude vrátená na účet nájomcu.
4. Pre prípad omeškania s platením dohodnutého nájomného sa nájomca a prenajímateľ dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania.

Článok V.

Doba nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, do 31.12.2035.
2. Nájom sa skončí uplynutím dohodnutej doby nájmu. Použitie a uplatnenie ust. § 676 ods.2 Občianskeho zákonníka zmluvné strany dohodou vylučujú.
3. V prípade úmrtia nájomcu vstupujú do práva nájomcu dedičia nájomcu, ktorí prevezmú živnosť nájomcu a budú pokračovať v prevádzkovaní tejto živnosti.
4. Pred uplynutím dohodnutej doby je možné nájom podľa tejto zmluvy ukončiť:
 - a/na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán,
 - b/písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa opakovane porušuje podmienky tejto Zmluvy, resp. ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 60 dní,
 - c/písomnou výpoveďou zo strany nájomcu v prípade, ak nájomca nemôže predmet nájmu užívať v súlade s podmienkami dohodnutými touto Zmluvou,
 - d/odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa a nájomcu z dôvodov uvedených v § 679 Občianskeho zákonníka. Odstúpenie od Zmluvy je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy.
5. Výpovedná doba pre prípad výpovede podľa ods.3 písm. b/ a c/ tohto článku Zmluvy, je 60 dní a začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede.

6. Prenajímateľ je okrem dôvodov uvedených v ods.3, písm.d/ tohto článku Zmluvy oprávnený jednostranne od Zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak nájomca prenechá bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo užívania tretej osobe s výnimkou osôb uvedených v čl.VII ods.8 tejto zmluvy, vykoná stavebné a terénne úpravy a iné obdobné práce na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo pri užívaní predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy závažným spôsobom poruší všeobecne záväzné právne predpisy.
7. V prípade ukončenia platnosti nájomného vzťahu je nájomca povinný do 30 dní na vlastné náklady predmet nájmu vypratať s výnimkou komunikácií a podzemných sietí a odovzdať ho prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie, zmeny a úpravy, ktoré boli v priebehu doby nájmu realizované so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní predmetu nájmu sa spíše písomný protokol. Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov, ktoré mu vznikli v súvislosti s vybudovaním a umiestnením stavieb, inžinierskych sietí a technických zariadení na predmete nájmu. V prípade, že nájomca nevypracuje a neodovzdá predmet nájmu v dohodnutej dobe je prenajímateľ oprávnený a touto zmluvou splnomocnený na náklady nájomcu nadzemné stavby umiestnené na predmete nájmu vypratať, odstrániť alebo iným spôsobom zlikvidovať.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že na pozemku, ktorý tvorí predmet nájmu sú umiestnené stavby a zariadenia rôzneho typu účelovo prispôbené pre prevádzku autokempingu (ďalej len „zariadenie autokempingu“). Nájomca bol oboznámený so zariadením autokempingu a s tým, že zariadenie autokempingu je vo vlastníctve predchádzajúceho nájomcu – p. Dušana Žeriavu, bytom v Žiline, Borová č.31.
2. Nájomca berie na vedomie skutočnosť, že užívanie a používanie zariadení autokempingu je viazané na súhlas vlastníka – p. Dušana Žeriavu. Súhlas s používaním a užívaním zariadení autokempingu, resp. doriešenie vlastníckych alebo užívacích vzťahov k týmto zariadeniam si zabezpečí priamo nájomca na vlastné náklady a zodpovednosť.
3. V prípade, že nájomca bude na prenajatom pozemku umiestňovať stavby a zariadenia určené k zabezpečeniu dohodnutého účelu nájmu, môže tak urobiť len na základe príslušného projektu a s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ v písomnom súhlase určí podmienky umiestnenia každej takejto stavby a zariadenia. Stavby umiestňované na prenajatom pozemku musia mať charakter tzv. „dočasných“ stavieb, ktoré musia byť ku dňu skončenia nájmu na

náklady nájomcu odstránené, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

4. Po skončení nájmu nie je nájomca oprávnený požadovať úhradu nákladov; rovnako nie je nájomca oprávnený požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný fyzicky odovzdať predmet nájmu nájomcovi v deň začatia dohodnutej doby nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací protokol.
2. Prenajímateľ resp. ním poverená osoba je oprávnená kedykoľvek za prítomnosti zástupcu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. živelná pohroma, havária, požiar a pod.) je oprávnený zástupca prenajímateľa vstúpiť na predmet nájmu aj bez prítomnosti zástupcu nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať nájomcu.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára tak, aby na predmete nájmu nevznikali z titulu nájmu žiadne škody. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vôd, pôdy, ovzdušia, prírody a krajiny, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci. Nájomca záväzne vyhlasuje, že v súvislosti s užívaním prenajatého pozemku k dohodnutému účelu nedôjde k znehodnoteniu pozemku a jeho aktivity na prenajatom pozemku nazaťažia životné prostredie. Nájomca nezodpovedá za škody spôsobené živelnou pohromou na predmete nájmu.
4. Nájomca je povinný na predmete nájmu udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady. Nájomca bude vykonávať správu a pravidelnú údržbu zelene a existujúcich drevín (kosenie, orezy a pod.) na predmete nájmu na vlastné náklady. Výrub drevín podlieha predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za vývoz a likvidáciu všetkého druhu odpadu, ktorý vznikne činnosťou nájomcu na predmete nájmu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu k dohodnutému účelu. Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu nejaká skládka odpadu vznikne, je povinný ju ihneď odstrániť na vlastné náklady.

6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonávať na predmete nájmu akúkoľvek stavebnú činnosť alebo zásahy do pozemku, ktoré by mohli zmeniť jeho charakter a využitie.
7. V prípade požiadavky vlastníka a správcov jednotlivých sietí je nájomca povinný umožniť im prístup na prenajatý pozemok za účelom vykonania opráv, údržby a odstránenia havárií.
8. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Prenajímateľ týmto dáva vopred súhlas s podnájomom predmetu nájmu týmto právnickým osobám :
 - AGRO ŠUJA s.r.o., sídlo: Šuja 32, 01501 Rajec, IČO: 47 165 014,
 - SKALKA ŠUJA s.r.o., sídlo: Šuja 32, 01501 Rajec, IČO: 46 559 621.
9. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny, stavebné a terénne úpravy na predmete nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, na základe platného stavebného povolenia, alebo iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť. Prenajímateľ bezdôvodne takýto písomný súhlas neodmietne.
10. Nájomca zabezpečuje ochranu predmetu nájmu vzhľadom na účel jeho využitia na vlastné náklady a zodpovednosť. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi predbežný súhlas k zriadeniu bezpečnostných systémov k zaisteniu ochrany predmetu nájmu.
11. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne nedodržaním jeho povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako i porušením, resp. nedodržaním všeobecne záväzných predpisov.
12. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri „legalizácii“ stavieb, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu ku dňu podpísania tejto zmluvy. Podmienkou „legalizácie“ takýchto stavieb je dodržanie podmienok stavebného zákona a iných predpisov zo strany nájomcu.

Článok VIII.

Sankcie a zodpovednosť za škodu

1. Ak ktorákoľvek zmluvná strana poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo zo zákona, je povinná nahradiť druhej zmluvnej strane škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinností príslušnej zmluvnej strany.

2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,2 - násobku ročného nájomného, ak bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu.
3. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1-násobku ročného nájomného za každý prípad porušenia povinnosti ustanovenej mu v článku VI. a VII. tejto zmluvy.
4. Zmluvné pokuty dojednané zmluvnými stranami v tejto zmluve sa stávajú splatnými v okamihu vzniku práva na ich zaplatenie oprávnenej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezbavuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, alebo osobne na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo preukázateľné oznámené druhej zmluvnej strane po uzatvorení tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
 - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
 - b) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou.
2. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho korešpondenčných alebo identifikačných údajov v lehote 10 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov. V prípade, že si nájomca povinnosť podľa tohto bodu zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu prenajímateľ zašle oznámenie, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaného prenajímateľom a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane prenajímateľa alebo nájomcu v súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. V lehote 10 dní odo dňa, kedy

nastala táto skutočnosť, je tiež nájomca povinný oznámiť prenajímateľovi zrušenie nájomcu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky nájomcu zo zmluvy.

3. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky vzniknuté na základe tejto zmluvy voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
4. Každá zmluvná strana nie je oprávnená postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči druhej zmluvnej strane bez jej predchádzajúceho písomného súhlasu.
5. Nájomca týmto dáva súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov v elektronickej a listinnej podobe, vrátane získavania osobných údajov akoukoľvek formou v hmotnej alebo elektronickej podobe a ich zaznamenávanie na nosičoch informácií, sprístupňovaním a poskytovaním osobných údajov tretím stranám, a to po dobu nevyhnutne potrebnú, maximálne však po dobu určenú právnymi predpismi na archiváciu dokladov resp. elektronicke evidovaných údajov.
6. Akékoľvek zmeny viažuce sa k tejto Zmluve sa môžu vykonať len písomnými dodatkami k nej. Pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, platia pre nájomný pomer ustanovenia § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. V otázkach neupravených v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa riadne oboznámili s obsahom Zmluvy a nemajú v tejto súvislosti žiadne podmienky, pripomienky ani návrhy na doplnenie. Vyhlasujú, že Zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, určito a nie pod nátlakom za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluve porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdili svojimi podpismi.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
9. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach, z ktorých každé vyhotovenie má právnu silu originálu, dve vyhotovenia dostane prenajímateľ a dve vyhotovenia nájomca

V Rajeckých Tepliciach, dňa: 17. 04. 2015

Prenajímateľ :
Mesto Rajecké Teplice



.....
Mgr. Katarína Hollá, primátorka mesta

Nájomca :
Ing. Tibor Papšo SKÁLKA

Ing. Tibor Papšo
Súdiť 32, RAJECKÉ
SKÁLKA IČO 30

.....
Ing. Tibor Papšo

Podľa overenia 367/2015
podpísal (uznal za svoj podpis) túto
listinu Mgr. Katarína Hollá
rod. č.
bytom: Raj. Teplice, c. Galvaniho 291/17
.....
preukaz toto
V Rajeckých Tepliciach dňa: 17.4.2015

Podľa overenia 367/2015
podpísal (uznal za svoj podpis) túto
listinu Ing. Tibor Papšo
rod. č.
bytom: Čujaj, č. 32
.....
preukaz toto
V Rajeckých Tepliciach dňa: 20.4.2015

Podpis: Tibor Papšo

