

Zmluva o nájme nehnuteľností

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

Prenajímateľ:

obec Hrabušice

Sídlo: Hlavná ulica 171/46, 053 15 Hrabušice
Zastúpená: Marcel Kacvinský, starosta obce
IČO: 00329151
IBAN: SK66 0900 0000 0050 4591 0879

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca PO:

Obchodné meno/Názov.....

Sídlo:.....

IČO:

konajúci:

IBAN:

(alternatívne) Nájomca FO:

Meno a priezvisko

trvale bytom:

nar.

IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)

(spolu ďalej len „Zmluvné strany“ alebo každý jednotlivu „Zmluvná strana“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú Nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa, nachádzajúce sa v obci Hrabušice, okres Spišská Nová Ves, v katastrálnom území Hrabušice, ktoré sú vedené v katastri nehnuteľností Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1, a to:
 - stavba – budova so súpisným číslom 493, druh stavby: iná budova, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/9 o výmere 359 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 708, druh stavby: budova pre šport a rekreačné

- účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/12 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
- stavba – chata so súpisným číslom 709, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/13 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 710, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/14 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 711, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/15 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 714, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/18 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 715, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/19 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 716, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C 1723/20, o výmere 47 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, parcela nie je evidovaná na liste vlastníctva;
 - stavba – chata so súpisným číslom 717, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/21 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 720, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/23 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 721, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/25 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 722, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/26 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 723, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/27 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - stavba – chata so súpisným číslom 712, druh stavby: budova pre šport a na rekreačné

- účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723 /16, o výmere 17 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, evidovaný na liste vlastníctva č. 1310;
- stavba – chata so súpisným číslom 713, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/17 o výmere 28 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu;
 - stavba – chata so súpisným číslom 718, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/22 o výmere 47 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu; evidovaný na liste vlastníctva č. 1310;
 - stavba – chata so súpisným číslom 719, druh stavby: budova pre šport a rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723/24 o výmere 47 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu; evidovaný na liste vlastníctva č. 1310;
 - stavba – chata so súpisným číslom 706, druh stavby: budova pre šport a na rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723 /10, o výmere 41 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, evidovaný na liste vlastníctva č. 1310;
 - stavba – chata so súpisným číslom 707, druh stavby: budova pre šport a na rekreačné účely, postavená na parcele registra KN-C parc. č. 1723 /11, o výmere 17 m², druh pozemku: lesný pozemok, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu, evidovaný na liste vlastníctva č. 1310;
- pozemok registra KN-C parc. č. 1723/2 o výmere 11563 m², druh pozemku: ostatná plocha, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/9 o výmere 359 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/12 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/13 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/14 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/15 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/18 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená

- nebytová budova označená súpisným číslom;
- pozemok registra KN-C parc. č. 1723/19 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/21 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/23 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/25 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/26 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/27 o výmere 28 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/36 o výmere 72 m², druh pozemku: ostatná plocha, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/37 o výmere 51 m², druh pozemku: ostatná plocha, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/40 o výmere 57 m², druh pozemku: ostatná plocha, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné;
 - pozemok registra KN-C parc. č. 1723/35 o výmere 2029 m², druh pozemku: ostatná plocha, spôsob využitia pozemku: pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné;

(ďalej len „Nehnutelnosti“ alebo „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

Celková výmera Nehnutelností je 14 471 m².

2. Nájomca sa zaväzuje využívať prenajaté nehnuteľnosti výlučne na účely prevádzkovania a vybudovania ubytovacích zariadení, vrátane hotelov, penziónov, apartmánov a iných foriem ubytovania, ktoré sú určené na dočasné ubytovanie hostí. Okrem ubytovacích zariadení sa Nájomca zaväzuje využívať Nehnutelnosti aj za účelom vybudovania a prevádzkovania ďalších súvisiacich zariadení a služieb, ktoré podporujú a zvyšujú komfort a spokojnosť hostí (napr. wellness a spa centrá, reštaurácie, rekreačné a športové zariadenia a pod.). Nájomca je oprávnený a povinný užívať Nehnutelnosti len v rozsahu a na účel, ktorý je ustanovený v tejto Zmluve. Zmeniť dohodnutý účel nájmu je možné len na základe vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. O odovzdaní predmetu nájmu zmluvné strany vyhotovia zápis deklarujúci stav odovzdávaných Nehnutelností, ich príslušenstva a vybavenia v čase uzavretia tejto Zmluvy.

4. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa ponechať Nájomcovi do dočasného užívania Nehnutelnosti bližšie špecifikované v bode 1 tohto článku Zmluvy a záväzok Nájomcu uhrádzať Prenajímateľovi nájomné, to všetko za podmienok ustanovených v tejto Zmluve.
5. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Nehnutelností riadne oboznámený, tieto sú užívania schopné a od Prenajímateľa ich prevzal v stave spôsobilom na užívanie s prihliadnutím na účel nájmu podľa tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 664 Občianskeho zákonníka, ktoré Prenajímateľovi ukladá povinnosť udržiavať prenajatú vec na svoje náklady v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, sa na túto Zmluvu neuplatní.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady udržiavanie prenajatej veci v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa spôsob užívania nedohodol, v stave spôsobilom na obvyklé užívanie.
8. Prenajímateľ nenesie zodpovednosť za údržbu, opravy, ani za akékoľvek náklady spojené s udržiavaním prenajatej veci v stave spôsobilom na užívanie podľa tejto Zmluvy, s výnimkou prípadu, ak by sa strany dohodli inak.
9. Zmluvné strany sa tiež dohodli, že ustanovenie § 667 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktoré Prenajímateľovi ukladá povinnosť nahradiť Nájomcovi po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Nehnutelností, ktoré sú predmetom nájmu, sa na túto Zmluvu neuplatní.

Článok II.

Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Mesačné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške- € (slovom eur).
2. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o 1- € za m² zastavanej plochy ročne, ak Nájomca využije Predmet nájmu na výstavbu rôznych zariadení (napr. hotely, penzióny, apartmány, obchody, reštaurácie, kaviarne, fitness centrá, športové haly, kúpaliská a pod.).
3. Prenajímateľ je povinný najmenej 30 dní pred plánovanou úpravou nájomného písomne informovať Nájomcu o novej výške nájomného a dôvodoch jeho úpravy. Nájomca je povinný začať platiť nové nájomné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení oznámenia o úprave nájomného.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné, tak ako je to dohodnuté v tejto Zmluve, riadne a včas.
5. Nájomné je splatné mesačne vopred a to na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom. Faktúra je splatná do 30 dní odo dňa vystavenia Prenajímateľom prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. číslo účtu/IBAN: SK66 0900 0000 0050 4591 0879. Nájomca uvedie do poznámky k vykonanej platbe: úhrada nájomného, slovné označenie kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza a číselné označenie príslušného kalendárneho roka.
6. Nájomné za prvý mesiac nájmu je splatné do konca príslušného kalendárneho mesiaca na základe vystavenej faktúry Prenajímateľom, prevodom na bankový účet Prenajímateľa vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. číslo účtu/IBAN: SK66 0900 0000 0050 4591 0879.
7. Dňom úhrady sa pre účely tejto Zmluvy rozumie deň odpísania uhrádzanej čiastky z účtu Nájomcu.
8. V prípade, že Nájomca nezaplatí nájomné alebo akékoľvek iné sumy podľa tejto Zmluvy v lehote ich splatnosti, ani do 7 dní po uplynutí času ich splatnosti, bude Prenajímateľ

- oprávnený požadovať od Nájomcu úrok z omeškania vo výške 12,25 % z dlžnej sumy ročne.
9. Na zabezpečenie akejkoľvek dlžnej sumy Nájomcu Prenajímateľovi má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú v prenajatom priestore a patria Nájomcovi, s čím Nájomca výslovne súhlasí.
 10. Cena nájmu bude, každoročne upravovaná o % inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien podľa zverejneného potvrdenia o miere inflácie v SR, vydaného Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2024. T.j. o mieru inflácie bude prepočítané zvýšené nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
 11. Prenajímateľ si vyhradzuje právo úpravy výšky nájmu vyvolané objektívnymi skutočnosťami (inflácia, zákonné úpravy a pod.) a jej neakceptácia zakladá právo Prenajímateľa na okamžité odstúpenie od Zmluvy.
 12. Nájomca má nárok na pomernú zľavu z nájomného iba vtedy, pokiaľ Nájomca môže predmet nájmu užívať obmedzene len preto, že Prenajímateľ si neplní svoje povinnosti zo Zmluvy alebo zo zákona. Nájomca nie je povinný platiť nájomné iba vtedy a výlučne len za ten čas, keď Nájomca nemohol užívať predmet nájmu len preto, že Prenajímateľ si neplnil svoje povinnosti zo Zmluvy alebo zo zákona. Nárok na poskytnutie zľavy musí byť Nájomcom uplatnený u Prenajímateľa písomne, čo najskôr odo dňa jeho vzniku, najneskôr však do troch mesiacov. Nárok zanikne, ak nebol uplatnený do troch mesiacov odo dňa, kedy došlo ku skutočnosti zakladajúcej uvedený nárok. Ustanovenie čl. 1 ods. 6 tejto Zmluvy týmto nie je dotknuté.

Článok III.

Úhrada služieb spojených s nájmom

1. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu nájmu znáša Nájomca v plnom rozsahu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať platby za služby spojené s užívaním predmetu nájmu priamo dodávateľom, u ktorých je povinný sa zaregistrovať ako odberateľ na príslušné odberné miesto, pričom Prenajímateľ je povinný poskytnúť Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť pre registráciu.

Článok IV.

Trvanie a skončenie zmluvy

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na **40 rokov** odo dňa jej účinnosti.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - 2.1 uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - 2.2 vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - 2.3 odstúpením od tejto Zmluvy Nájomcom v prípade, ak sa Predmet nájmu bez zavinenia Nájomcu stane nespôsobilý na dohodnuté užívanie,
 - 2.4 odstúpením od tejto Zmluvy Prenajímateľom v prípade:
 - 2.4.1 neuhradenia splatného nájomného do 14 dní od doručenia prvej upomienky, prípadne jej vrátenia alebo neprevzatia,
 - 2.4.2 ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa,
 - 2.4.3 ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom tejto Zmluvy,
 - 2.4.4 ak Prenajímateľ neschváli predloženú projektovú dokumentáciu podľa čl. VI. ods. 4 tejto Zmluvy

- 2.4.5 ak Nájomca nezačne realizovať stavebné práce na prenajatých pozemkoch v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a s účelom Zmluvy podľa čl. I ods. 2 najneskôr do 1 roka od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy alebo ak stavebné práce preruší alebo nedokončí tak, aby bol naplnený účel nájmu uvedený v tejto Zmluve, najneskôr do 3 rokov od začatia realizácie stavebných prác.
- 3 V prípadoch odstúpenia od tejto Zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej Zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej Zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto Zmluva zrušuje.
- 4 Písomnosti zo strany Nájomcu budú doručované výhradne na adresu Prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a zo strany Prenajímateľa budú doručované na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.

Článok V. Prednostné právo nájmu

1. Nájomca má výhradné prednostné právo nájmu na Nehnutelnosti za podmienok dohodnutých v tomto článku Zmluvy.
2. Exkluzivita prednostného práva nájmu podľa tohto článku Zmluvy spočíva v tom, že Prenajímateľ sa zaväzuje neudeliť prednostné právo nájmu za rovnakých, alebo odlišných podmienok, inej osobe ako Nájomcovi najneskôr do uplynutia 40 rokov od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
3. Obsahom prednostného práva nájmu podľa tohto článku je záväzok Prenajímateľa ponúknuť Nájomcovi prenájom Nehnutelností za podmienok a spôsobom dojednaným v tomto článku Zmluvy a súčasný záväzok Prenajímateľa uzatvoriť s Nájomcom novú nájomnú zmluvu.
4. Nájomca, ktorý má zámer prenajať Nehnutelnosti transparentnou formou, je povinný posledný rok platnosti a účinnosti Zmluvy, v deň vyhlásenia zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže, uverejniť na svojom webovom sídle a zaslať na adresu Prenajímateľa písomnú výzvu na uplatnenie predkupného práva, ktorá musí obsahovať:
 - a) podmienky dočasného prenájomu Nehnutelností uplatnením prednostného práva prenájomu, ktoré musia byť identické s ponukou na prenájom Nehnutelností adresovanou iným subjektom (podmienkami zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže na prenájom Nehnutelností);
 - b) lehotu na zaslanie oznámenia o uplatnení prednostného práva prenájomu zo strany Nájomcu, ktorej začiatok a koniec plynutia musí byť identický so začiatkom a koncom plynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov v rámci zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže na prenájom Nehnutelností.
5. Nájomca uplatní svoje predkupné právo riadne a včas, keď v lehote podľa ods. 4 písm. b), s náležitosťami podľa podmienok zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže a spôsobom podľa nasledujúcich bodov tohto článku Zmluvy, zašle Prenajímateľovi oznámenie o uplatnení prednostného práva nájmu spolu s návrhom nájomnej zmluvy.
6. Nájomca zároveň predloží súťažný návrh v zamýšľanej obchodnej verejnej súťaži v totožný deň ako zašle oznámenie o uplatnení prednostného práva nájmu Prenajímateľovi. Obligatórnou prílohou súťažného návrhu predloženého v rámci zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže je čestné vyhlásenie Nájomcu, že oznámil svoj záujem o prenájom Nehnutelností, a tým riadne a včas uplatnil prednostné právo nájmu.
7. Zamýšľanou obchodnou verejnou súťažou sa na účely tejto Zmluvy rozumie obchodná verejná súťaž vyhlásená Prenajímateľom v poslednom roku účinnosti Zmluvy podľa § 9aa

- ods. 1 v spojení s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
8. Predmetom zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže je výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy o nájme Nehnutelností podľa § 663 zákona č. a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník Zb. v znení neskorších predpisov medzi vyhlasovateľom súťaže ako Prenajímateľom a vybraným účastníkom súťaže ako Nájomcom. Predmetom záväzku vybraného účastníka obchodnej verejnej súťaže, ktorého návrh je prijatý a zmluvy s ktorou nadobudne účinnosť, je povinnosť uhradiť ním navrhovanú nájomnú sumu za prenájom Nehnutelností a Nehnutelnosti prevziať. Synalagmatickým záväzkom Prenajímateľa je Nehnutelnosti odovzdať.
 9. Ak návrhy viacerých navrhovateľov v rámci zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže sú ohodnotené totožným počtom bodov, medzi ktorými bude aj súťažný návrh Nájomcu ktorému prináleží prednostné právo nájmu na Nehnutelnosti, za najvhodnejší návrh sa bude považovať súťažný návrh Nájomcu.
 10. Ak bude v rámci zamýšľanej obchodnej verejnej súťaže vyhodnotený ako najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy o nájme Nehnutelností návrh navrhovateľa, ktorý nie je oprávneným z prednostného práva nájmu, vyzve Prenajímateľ Nájomcu, aby oznámil, či zaplatí nájomnú sumu ponúknutú týmto navrhovateľom. Prenajímateľ vyzve Nájomcu na zaslanie oznámenia podľa predchádzajúcej vety v lehote 30 dní od doručenia výzvy. Zaslaním oznámenia o zaplatení nájomnej sumy ponúknuť týmto navrhovateľom zo strany Nájomcu, bude ako najvhodnejší návrh vyhodnotený návrh Nájomcu. Zaslanie oznámenia o zaplatení nájomného ponúknuť navrhovateľom podľa prvej vety tohto bodu predstavuje zmenu súťažného návrhu Nájomcu v časti „nájomné“. Po márnom uplynutí lehoty na zaslanie oznámenia podľa predchádzajúcej vety je Prenajímateľ oprávnený prijať návrh navrhovateľa, ktorý bol podľa prvej vety tohto bodu vyhodnotený ako najvhodnejší.

Článok VI.

Stavebné práce a stavebné úpravy

1. Prenajímateľ týmto udeľuje Nájomcovi právo vykonávať na prenajatých Nehnutelnostiach všetky potrebné stavebné práce a stavebné úpravy, ktoré sú potrebné na vybudovanie a prevádzkovanie ubytovacích zariadení a súvisiacich zariadení a služieb, v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou podľa ods. 4 tohto článku a účelom nájmu uvedeným v čl. I. ods. 2 Zmluvy. Nájomca má právo na realizáciu novostavieb, prístavieb, prestavieb a úprav, vrátane terénnych úprav, inžinierskych sietí a infraštruktúry, ktoré sú potrebné na riadne využívanie predmetu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky stavebné práce a stavebné úpravy v súlade so všetkými platnými právnymi predpismi, normami, technickými podmienkami a povoleniami, ktoré sú potrebné pre realizáciu stavebných prác. Nájomca je povinný získať všetky potrebné stavebné povolenia, súhlasy a stanoviská od príslušných orgánov verejnej správy a iných dotknutých subjektov pred začatím stavebných prác. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi potrebnú súčinnosť pri získavaní týchto povolení.
3. Všetky náklady spojené s projektovaním, realizáciou, dokončením a kolaudáciou stavebných prác a stavebných úprav znáša Nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ nemá povinnosť finančne prispieť na realizáciu stavebných prác ani na žiadne ďalšie náklady súvisiace so stavebnými úpravami, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
4. Nájomca sa zaväzuje pred začatím stavebných prác **predložiť Prenajímateľovi projektovú dokumentáciu**, ktorá bude obsahovať podrobný opis stavebných prác, stavebné plány, harmonogram prác, špecifikácie materiálov a technológií a predpokladané

- náklady. Prenajímateľ má právo projektovú dokumentáciu schváliť alebo požiadať o jej úpravu do 30 dní od jej predloženia. Každá ďalšia výstavba, ktorá bude nadväzovať na pôvodné stavebné práce alebo zahŕňať nové práce, je podmienená predložením novej projektovej dokumentácie na schválenie Prenajímateľovi. Prenajímateľ má rovnaké práva ako pri prvej projektovej dokumentácii – môže dokumentáciu schváliť alebo požiadať o jej úpravu do 30 dní. V prípade neschválenia má Prenajímateľ právo od Zmluvy odstúpiť. Prenajímateľ nesmie neoprávnene zdržiavať schválenie prác alebo klásť neprímerané požiadavky, ktoré by mohli ohroziť realizáciu stavebných prác.
5. Po dokončení stavebných prác je nájomca povinný zabezpečiť kolaudáciu stavieb podľa platných právnych predpisov a získať všetky potrebné kolaudačné rozhodnutia, ktoré umožnia riadne a bezpečné užívanie stavieb. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi kópie všetkých kolaudačných rozhodnutí a ďalších potrebných dokladov na preukázanie splnenia zákonných požiadaviek na užívanie stavieb.
 6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť poistenie stavebných prác a stavebných úprav proti rizikám, ako sú požiar, povodeň, vandalizmus, krádež, alebo iné nepredvídané udalosti, ktoré by mohli mať negatívny vplyv na realizáciu stavebných prác. Nájomca je povinný predložiť Prenajímateľovi dôkaz o uzavretí poistenia pred začatím stavebných prác.
 7. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú v súvislosti s vykonávaním stavebných prác alebo stavebných úprav na prenajatých pozemkoch, vrátane škôd na majetku tretích osôb alebo životnom prostredí. Nájomca je povinný prijať všetky opatrenia na minimalizáciu rizika vzniku škôd a zabezpečiť ochranu majetku Prenajímateľa, ako aj iných osôb, ktoré môžu byť dotknuté stavebnými prácami.
 8. Po dokončení stavebných prác a uvedení stavieb do užívania je Nájomca povinný zabezpečiť pravidelnú údržbu a opravy všetkých stavieb a zariadení, ktoré na prenajatých pozemkoch vybudoval, na vlastné náklady. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby všetky stavby a zariadenia boli udržiavané v riadnom technickom stave a spĺňali všetky príslušné bezpečnostné a hygienické predpisy počas celej doby trvania nájmu.
 9. Nájomca je povinný pri vykonávaní stavebných prác a stavebných úprav dodržiavať všetky predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, vrátane predpisov týkajúcich sa nakladania s odpadmi. Nájomca je povinný zabezpečiť správnu likvidáciu stavebného odpadu, recykláciu materiálov a minimalizáciu negatívneho dopadu stavebných prác na životné prostredie.
 10. V prípade, že nájomný vzťah skončí predčasne a Nájomca nedokáže stavby a zariadenia využívať podľa účelu nájmu, je Nájomca povinný na základe dohody s Prenajímateľom zabezpečiť buď uvedenie pozemkov do pôvodného stavu, alebo dohodnúť iný spôsob vysporiadania stavieb podľa článku X. tejto Zmluvy.

Článok VII. Stavebný dozor

1. Nájomca týmto súhlasí s tým, že Prenajímateľ má právo vysielat' na prenajaté Nehnutelnosti osobu odborne spôsobilú na výkon stavebného dozoru (ďalej len „stavebný dozor“), ktorá bude oprávnená vykonávať dohľad nad realizáciou stavebných prác. Cieľom stavebného dozoru je zabezpečiť, aby sa stavebné práce vykonávali v súlade s platnými právnymi predpismi, projektovou dokumentáciou schválenou Prenajímateľom a podmienkami tejto Zmluvy.
2. Osoba poverená stavebným dozorom je oprávnená od Nájomcu alebo zhotoviteľov stavebných prác predložiť dokumentáciu, záznamov a iných dokladov potrebných na výkon dozoru a Nájomca je povinný všetky vyžiadané dokumenty predložiť.

3. Náklady spojené s výkonom stavebného dozoru vyslaného Prenajímateľom nesie Prenajímateľ, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca však zodpovedá za všetky dodatočné náklady, ktoré vzniknú v dôsledku neplnenia jeho povinností podľa tejto Zmluvy alebo v dôsledku zistených nedostatkov v stavebných prácach.
4. Stavebný dozor je povinný viesť záznamy o všetkých vykonaných kontrolách a tieto záznamy predložiť obci a Nájomcovi. Záznamy musia obsahovať informácie o zistených nedostatkoch, pokynoch na nápravu a prijatých opatreniach.
5. V prípade, že Nájomca neumožní výkon stavebného dozoru, alebo inak poruší povinnosti voči stavebnému dozoru, má obec právo požadovať od Nájomcu uhradenie vzniknutých nákladov a náhradu škody. Nájomca môže byť tiež vystavený ďalším právnym dôsledkom vyplývajúcim z príslušných predpisov.

Článok VIII.

Splnomocnenie nájomcu na konanie o povolení odstránenia stavby a úhrada nákladov

1. Prenajímateľ, ako vlastník pozemkov a stavieb nachádzajúcich sa na pozemkoch, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, týmto splnomocňuje Nájomcu, aby v jeho mene konal v konaní o povolení odstránenia stavieb (starých chát) na príslušnom stavebnom úrade.
2. Nájomca je povinný pripraviť a podať všetky potrebné dokumenty a žiadosti na príslušný stavebný úrad na získanie povolenia na odstránenie stavieb. Nájomca bude zodpovedný za všetku komunikáciu s príslušnými orgánmi a bude v mene Prenajímateľa vystupovať vo všetkých záležitostiach týkajúcich sa odstránenia stavieb.
3. Všetky náklady spojené s konaním o povolení odstránenia stavby, vrátane správnych poplatkov, odborných posudkov a iných súvisiacich nákladov, znáša Nájomca.
4. Nájomca na svoje náklady zabezpečí odstránenie stavieb nachádzajúcich sa na prenajatých pozemkoch a prenajatých stavieb nachádzajúcich sa mimo týchto parciel. Toto zahŕňa demontáž, odvoz a ekologickú likvidáciu stavebného odpadu, ako aj uvedenie pozemkov do pôvodného stavu, pokiaľ sa nedohodne s Prenajímateľom inak.
5. Nájomca zodpovedá za všetky škody spôsobené odstránením stavieb a je povinný uhradiť všetky náklady spojené s ich nápravou.
6. Toto splnomocnenie je platné počas celej doby trvania nájomného vzťahu alebo do splnenia všetkých povinností Nájomcu podľa tohto článku, podľa toho, ktorá udalosť nastane skôr.

Článok IX.

Následky neuskutočnenia alebo nedokončenia stavebných prác

1. Nájomca sa zaväzuje začať s realizáciou stavebných prác na prenajatých pozemkoch podľa schválenej projektovej dokumentácie najneskôr do 1 roka od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy Prenajímateľom podľa čl. VI ods. 4 a dokončiť ich v primeranom čase tak, aby bol naplnený účel nájmu uvedený v tejto Zmluve, najneskôr do 3 rokov od začatia realizácie stavebných prác.
2. V prípade, že Nájomca nezačne s realizáciou stavebných prác v lehote uvedenej v odseku 1 tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3% z celkovej hodnoty plánovanej investície podľa schválenej projektovej dokumentácie za každý mesiac omeškania.
3. Prenajímateľ je rovnako oprávnený od Zmluvy odstúpiť ak Nájomca nezačne realizovať stavebné práce na prenajatých pozemkoch v súlade so schválenou projektovou

- dokumentáciou a s účelom Zmluvy podľa čl. I ods. 2 najneskôr do 1 roka od nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto Zmluvy.
4. Ak Nájomca začne realizovať stavebné práce, avšak následne ich preruší alebo nedokončí do 3 rokov od začatia realizácie stavebných práce, a to bez objektívnych dôvodov, Prenajímateľ má právo od Zmluvy odstúpiť.
 5. V prípade, že Nájomca nedokončí stavebné práce v lehote stanovenej Prenajímateľom podľa bodu 4 tohto článku, zaväzuje sa zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3 % z hodnoty plánovanej investície za každý mesiac omeškania.
 6. Uplatnenie zmluvnej pokuty podľa tohto článku nezaväzuje Nájomcu povinnosti dokončiť stavebné práce, odstrániť rozostavané stavby, ani nahradiť Prenajímateľovi škody spôsobené nedodržaním tejto Zmluvy. Prenajímateľ má právo domáhať sa aj ďalších nárokov, ktoré mu podľa tejto Zmluvy alebo podľa platných právnych predpisov prislúchajú.
 7. V prípade, že dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného vzťahu podľa ods. 4 tohto článku, Nájomca je povinný uhradiť všetky záväzky voči Prenajímateľovi vrátane zmluvných pokút a nákladov spojených s odstránením rozostavanej stavby a uvedením pozemkov do pôvodného stavu.

Článok X.

Vysporiadanie stavieb po skončení nájmu

1. Po skončení nájomnej Zmluvy uplynutím doby nájmu, alebo po predčasnom ukončení nájomného vzťahu z akéhokoľvek dôvodu, sa zmluvné strany zaväzujú dohodnúť na spôsoboch vysporiadania stavieb a iných budov, ktoré Nájomca na predmetných pozemkoch postavil počas trvania nájomného vzťahu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodnúť na podmienkach, za ktorých budú stavby a iné budovy, ktoré Nájomca na predmetných pozemkoch postavil, vysporiadané.
3. Prenajímateľ a Nájomca sú povinní začať rokovania o vysporiadaní stavieb najneskôr do troch mesiacov od skončenia nájomného vzťahu, alebo okamžite po tom, ako nastane skutočnosť vedúca k predčasnemu ukončeniu nájmu. V prípade, že nedôjde k dohode o vysporiadaní do troch mesiacov po skončení nájomného vzťahu, môžu sa zmluvné strany obrátiť na mediátora alebo rozhodcu, ktorého si spoločne vyberú, alebo sa obrátiť na súd.

Článok XI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na jeho riadne užívanie v súlade s účelom tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť.
3. Nájomca zodpovedá v predmete nájmu za plnenie všetkých úloh a povinností vyplývajúcich zo zákonov a predpisov o ochrane pred požiarmi, o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov odo dňa prevzatia predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť všetky škody na majetku Prenajímateľa, ak sú spôsobené Nájomcom, jeho zamestnancami, či návštevníkmi. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť, pokiaľ nepreukáže, že škoda nevznikla následkom jeho prevádzky. Škodou nie je bežne opotrebenie predmetu nájmu.

5. Nájomca prehlasuje že poistí svoj majetok vnesený do predmetu nájmu proti všetkým bežným rizikám, najmä proti krádeži, poškodeniu a zničeniu veci vodou z vodovodných zariadení, poškodeniu požiarom a podobne. Pokiaľ si Nájomca tento majetok nepoistí, za prípadné škody, ktoré by z titulu nepoistenia neboli kryté, zodpovedá Nájomca a Prenajímateľ nenesie akúkoľvek povinnosť vzniknuté škody Nájomcovi nahradiť.
6. Nájomca je povinný informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach, ktoré majú vplyv na platnosť a účinnosť tejto Zmluvy, a to výlučne v písomnej forme bez zbytočného odkladu.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
8. Nájomca sa zaväzuje v prípade požiadavky Prenajímateľa alebo ním poverenej osoby sprístupniť Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky alebo kontroly plnenia povinností plynúcich z tejto Zmluvy. V prípade vážnych dôvodov si Prenajímateľ vyhradzuje právo vstúpiť na predmet nájmu aj bez súhlasu Nájomcu.
9. Nájomca je povinný zabezpečiť nakladanie s odpadom produkovaným pri jeho činnosti podľa platných predpisov a noriem. Je povinný zmluvne zabezpečiť likvidáciu odpadu u oprávneného subjektu.
10. Nájomca je povinný starať sa o úpravy Nehnutelností, ktoré sú predmetom nájmu a okolia Nehnutelností - kosenie trávy, odhrňanie snehu, čistenie príľahlých plôch a podobne.
11. Pri nesplnení povinností stanovených touto Zmluvou Nájomca zodpovedá za škodu v dôsledku tohto vzniknutú.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa uzatvára ako výsledok obchodnej verejnej súťaže na prenájom Nehnutelností v obci Hrabušice a v súlade so záväznými podmienkami obchodnej verejnej súťaže na prenájom Nehnutelností vyhlásenej obcou Hrabušice dňa 24.10.2024 na základe schváleného uznesenia obecného zastupiteľstva obce Hrabušice č. 388/10/2024 zo dňa 21.10.2024.
2. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len na základe písomných a očíslovaných dodatkov odvolávajúci sa na túto Zmluvu a podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Akékoľvek spory zmluvných strán vzniknuté v súvislosti s plnením záväzkov podľa dodatku, alebo v súvislosti s dodatkom, sú zmluvné strany povinné bezodkladne riešiť rokovaniami a vzájomnou dohodou.
5. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia. Písomná listina sa považuje druhej zmluvnej strane za doručенú v okamihu, keď sa písomnosť dostala do sféry dispozície adresáta.
6. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto Zmluve sa riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka a subsidiárne ostatnými príslušnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu. Každá zo zmluvných strán obdrží dve jeho vyhotovenia.
8. Zmluvné strany po prečítaní Zmluvy vyhlasujú, že Zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Hrabušiciach, dňa

.....
Marcel Kacvinský
starosta obce Hrabušice
Prenajímateľ

.....
.....
Nájomca