

## Zmluva o nájme nehnuteľností

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov  
medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Stráňavy**, Májová 336, 013 25 Stráňavy  
IČO: 00 321 613  
Zastúpená: Ing. Jozef Papán, starosta  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
Číslo účtu: 0289696001/5600  
IBAN: SK2856000000000289696001

*(ďalej len „prenajímateľ“)*

Nájomca: **Radoslav Prášek**, Nový Domov 173/8, 010 01 Žilina - Trnové  
IČO: 35 409 444  
DIČ: 1038510077  
Bankové spojenie: Poštová banka, a. s.  
Číslo účtu: 17560418/6500  
IBAN: SK136500000000017560418  
Zapísaný: Živnostenský register Okresného úradu Žilina  
Číslo živnostenského registra: 511-21126

*(ďalej len „nájomca“)*

*(prenajímateľ a nájomca spolu tiež ako „zmluvné strany“)*

### Článok I.

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení právnickou osobou, ktorá je za podmienok ustanovených uvedeným zákonom, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení a Zásadami hospodárenia s majetkom obce Stráňavy, oprávnená na prenájom nehnuteľností, ku ktorým má v zmysle citovaných právnych predpisov dispozičné oprávnenie, za účelom následného využitia uvedených nehnuteľností v súlade s touto zmluvou.
2. Prenajímateľ ako vlastník je oprávnený na prenájom – prenechanie do užívania za odplatu nájomcovi nehnuteľností, a to pozemky, stavby (súčasný areál kúpaliska v čase uzavretia tejto zmluvy), ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Stráňavy, v obci Stráňavy, okres Žilina a sú vedené v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore, na liste vlastníctva (ďalej len LV) a vecí takto:

Por. č.	Pozemky, stavby a veci (predmet nájmu)	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	LV
1.	Parcela registra „C“ KN č. 195/1	681	Zastavané plochy a nádvoría	1739
2.	Parcela registra „C“ KN č. 195/2	13	Zastavané plochy a nádvoría	1739
3.	Parcela registra „C“ KN č. 195/3	7050	Ostatné plochy	1739

Por. č.	Pozemky, stavby a veci (predmet nájmu)	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	LV
4.	Parcela registra „C“ KN č. 195/6	1257	Ostatné plochy	1739
5.	Parcela registra „C“ KN č. 195/8	1	Ostatné plochy	1739
6.	Parcela registra „C“ KN č. 195/20	125	Ostatné plochy	1739
7.	Parcela registra „C“ KN č. 868/12	186	Ostatné plochy	1739
8.	Parcela registra „C“ KN č. 920/9	27	Zastavané plochy a nádvoría	1739
9.	Parcela registra „C“ KN č. 920/10	34	Zastavané plochy a nádvoría	1739
10.	Bazén na parcele registra „C“ KN č. 195/6			
11.	Vrt na parcele registra „C“ KN č. 195/2			
12.	Pomocný vrt na parcele registra „C“ KN č. 195/8			
13.	Detský bazén na parcele registra „C“ KN č. 195/3			
14.	Chatka na ubytovanie na parcele registra „C“ KN č. 195/3			
15.	Chatka na ubytovanie na parcele registra „C“ KN č. 195/3			
16.	Unimobunka pre zdravotníkov			
17.	Šatňa			

3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti a veci tak, ako sú špecifikované v bode 2. tohto článku. Predmet nájmu je v tejto zmluve označovaný tiež ako „areál kúpaliska“. Prílohu tejto zmluvy tvorí technická situácia, na ktorej sú vyznačené pozemkové nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet nájmu. Nehnuteľnosti a veci tvoriace areál kúpaliska sú riadne oplotené tak, aby bol zamedzený vstup do areálu mimo priestorov určených na vstup. Pozemky a stavby, ktoré nie sú vo vlastníctve prenajímateľa, je nájomca oprávnený užívať na základe osobitných nájomných zmlúv uzavretých s jednotlivými vlastníkmi týchto pozemkových nehnuteľností.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenajať nehnuteľnosti uvedené v bode 2. tohto článku, pričom tieto prenajíma v súlade s právnymi predpismi uvedenými v bode 1. tohto článku. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že so zmluvnými podmienkami uvedenými v tejto zmluve vyslovilo súhlas obecné zastupiteľstvo, ktoré je oprávnené udeliť na takýto úkon svoj súhlas.
5. Nájom nehnuteľností v zmysle tejto zmluvy schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. 16/2016... na svojom zasadnutí, konanom dňa 12.05.2016

## Článok II. Účel nájmu

Účelom nájmu je riadne prevádzkovanie areálu kúpaliska a poskytovanie s tým súvisiacich služieb. Na iné účely je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## Článok III. Doba trvania nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami do 30.11. 2018.

2. Nájomca je oprávnený a povinný prevziať areál kúpaliska do užívania od prenajímateľa po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami. O prevzatí areálu bude vyhotovený písomný záznam s uvedením prípadných väd a termínov ich odstránenia.
3. Nájomca začne s užívaním areálu kúpaliska po jeho prevzatí v zmysle ustanovení tejto zmluvy.

#### **Článok IV.**

##### **Cena nájmu a spôsob úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na cene nájmu (nájomného) za predmet nájmu uvedený v článku I. bod 2. tejto zmluvy vo výške **5.000,00 Eur** (slovami: päťtisíc eur) ročne.
2. Prvé nájomné vo výške 5.000,00 Eur za obdobie od podpísania tejto zmluvy do 31. 12. 2016 uhradí nájomca na účet prenajímateľa do 30.07.2016.
3. Ďalšie ročné nájomné vo výške 5.000,00 Eur bude nájomca hradiť na účet prenajímateľa vždy do 15. 07. v príslušnom kalendárnom roku.

#### **Článok V.**

##### **Práva a povinnosti zmluvných strán a ostatné zmluvné dojednania**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že objekty nachádzajúce sa v areáli kúpaliska napojené na elektrickú energiu majú platné revízne správy elektro a vyhovujú predpisom protipožiarnej ochrany.
2. Nájomca prehlasuje, že pri obhliadke sa oboznámil s technickým stavom nehnuteľností a vecí tvoriacich predmet nájmu vrátane oplotenia a že ich stav je vhodný pre uskutočnenie jeho podnikateľského zámeru.
3. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu len na ten účel, na ktorý mu boli predmetné nehnuteľnosti prenajaté, udržiavať čistotu a poriadok v zmysle hygienických predpisov a podľa svojich možností zabrániť poškodeniu a/alebo zničeniu predmetu nájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje udržiavať na svoje náklady areál kúpaliska po celú dobu nájmu v prevádzky-schopnom stave. Zároveň je nájomca po prevzatí areálu kúpaliska povinný uhrádzať všetky služby spojené s prevádzkou areálu kúpaliska (najmä energie, vodu, odpad a pod.). Nájomca je povinný voči prenajímateľovi plniť si všetky zákonné daňové povinnosti a uhrádzať všetky zákonné a zmluvné poplatky.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu – areál kúpaliska alebo jeho časť do akejkoľvek formy užívania tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by prenajímateľ počas trvania platnosti tejto zmluvy mal záujem previesť na tretiu osobu vlastníctvo k predmetu nájmu špecifikovanému v článku I. bod 2. tejto zmluvy alebo ku ktorejkoľvek jeho časti a taktiež k budove penziónu postavenej na parcele č. 195/1, má nájomca k predmetu nájmu alebo jeho ktorejkoľvek časti

a tiež k budove penziónu predkupné právo. Prenajímateľ je povinný ponúknuť nájomcovi nehnuteľnosti alebo ich časť na odkúpenie, a to za cenu, ktorá bude určená vo výške ceny obvyklej na trhu ku dňu podania návrhu na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V prípade, ak nájomca po ponuke prenajímateľa predkupné právo nevyužije a prenajímateľ k nehnuteľnostiam, ktoré ponúkol nájomcovi neuzatvorí riadnu kúpnu zmluvu do 3 mesiacov od doručenia ponuky nájomcovi, predkupné právo podľa tohto odseku zostáva nájomcovi voči prenajímateľovi zachované do doby platnosti tejto nájomnej zmluvy. Po uplynutí platnosti tejto zmluvy predkupné právo zaniká.

7. Nájomca je oprávnený užívať vodu z termálneho prameňa vyvierajúcu z vrtov uvedených v článku 1. bod 2. tejto zmluvy na účel uvedený v zmluve. Pri užívaní termálneho vrtu nachádzajúceho sa v areáli kúpaliska je nájomca povinný dodržiavať právne predpisy upravujúce užívanie termálnej vody a na svoje náklady zabezpečovať prevádzku vrtu a uhrádzať všetky a akékoľvek náklady spojené s čerpaním podzemnej vody v zmysle platných právnych predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že využívanie vrtu na akékoľvek iné komerčné účely než ako sú dojednané v tejto zmluve, bude možné len s predchádzajúcim písomným súhlasom oboch zmluvných strán. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že umožní prenajímateľovi bezplatné čerpanie vody z vrtu v prípade živelných udalostí (napr. požiar a pod.), a to aj v rámci prevádzkových hodín areálu kúpaliska. Mimo prevádzkových hodín je nájomca taktiež povinný umožniť prenajímateľovi bezplatné čerpanie vody z vrtu, a to v primeranom rozsahu v odôvodnených prípadoch, najmä v prípade nedostatku vody v obci, v prípade hasičských cvičení a pod.
9. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní areálu kúpaliska dodržiavať platné právne predpisy a normy súvisiace s predmetom nájmu, najmä na zachovanie bezpečnosti a ochrany zdravia ľudí, požiarnej ochrany, vodný zákon, zákon o ochrane prírody, stavebný zákon, hygienické normy a predpisy a pod. Prenajímateľ nezodpovedá tretím osobám ani nájomcovi za škody, ktoré im vzniknú v súvislosti s prevádzkou predmetu nájmu, okrem prípadov, keď bol vznik škody zavinený alebo spolu zavinený konaním či nekonaním prenajímateľa, prípadne porušením jeho zákonných či zmluvných povinností.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností bude uhrádzaná v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a všeobecne záväzného nariadenia obce Stráňavy.
11. Nájomca sa zaväzuje vyberať alebo zabezpečiť výber vstupného do areálu kúpaliska tak, aby toto bolo pre občanov, ktorí preukážu trvalý pobyt v obci Stráňavy, maximálne 50 % z ceny vstupného pre jednotlivé kategórie ostatných návštevníkov areálu kúpaliska podľa platného cenníka, pričom nájomca je povinný túto povinnosť preniesť aj na tretie osoby, ktorým umožní užívanie pozemku alebo stavieb na prevádzkovanie areálu kúpaliska. Občania obce Stráňavy mladší ako 15 rokov, ktorí nemôžu preukázať trvalý pobyt v obci Stráňavy prostredníctvom občianskeho preukazu, sú oprávnení preukázať trvalý pobyt v obci prostredníctvom potvrdenia s úradným odtlačkom pečiatky Obce Stráňavy, ktoré je nájomca povinný akceptovať.

## Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak. Nájom sa ďalej končí tiež niektorým zo spôsobov uvedených v tomto článku zmluvy.
2. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, ak sa prenajaté nehnuteľnosti alebo ich podstatná časť stanú po podpise tejto zmluvy bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť, nespôsobilé na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, a to:
  - strata termálnej vody,
  - zmena kvality vody vrátane straty teploty,
  - živelná pohroma.
3. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak:
  - nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
  - nájomca mešká s platením nájomného o viac ako jeden mesiac,
  - nájomca prenechá priestor alebo jeho časť do užívania tretím osobám bez súhlasu prenajímateľa,
  - nájomca podstatným spôsobom zmení účel predmetu nájmu bez súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade, ak stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu najal.
5. Výpovedná lehota v prípade ukončenia nájmu výpoveďou je 3-mesačná pre obidve zmluvné strany. Možno ju vypovedať písomne doručením výpovede druhej zmluvnej strane k 1. decembru a výpovedná lehota začne plynúť od 1.1. nasledujúceho roka.
6. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu špecifikovaný v článku I. bod 2. tejto zmluvy v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení nájmu podľa tohto článku nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na opravu a údržbu areálu kúpaliska, ktoré uskutočnil v súlade s touto zmluvou.

## VII. Sankcie

V prípade, že nájomca od tejto zmluvy odstúpi, okrem dôvodov ustanovených v zákone alebo dohodnutých medzi zmluvnými stranami, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške vo výške 12.000,- € (slovom dvanásťtisíc EUR) na základe výzvy prenajímateľa, a to v lehote a spôsobom uvedeným v tejto výzve. Prenajímateľ je oprávnený zmluvnú pokutu uplatniť po tom, čo upozorní nájomcu na porušenie povinností uvedených v tejto zmluve, prípadne keď prenajímateľ do zmluvy odstúpi.

Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť len po uplynutí 10-dňovej lehoty, ktorú poskytne nájomcovi na odstránenie nedostatkov, z dôvodu ktorých chce od zmluvy odstúpiť a nájomca nedostatky neodstráni.

**Článok VIII.**  
**Záverečné ustanovenia**

1. V prípade, že táto zmluva používa termín predmet nájmu, majú tým zmluvné strany na mysli pozemkové nehnuteľnosti, stavby a veci uvedené v článku I. bod 2. tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe súhlasu oboch zmluvných strán písomnými dodatkami k tejto zmluve.
4. Oznámenia a písomnosti doručované medzi zmluvnými stranami v zmysle tejto zmluvy budú v písomnej forme zaslané na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v tejto zmluve, či na inú adresu oznámenú druhej zmluvnej strane. Písomnosti zaslané druhej zmluvnej strane sa považujú za doručené aj keď si ich adresát neprevzal, pričom za deň doručenia sa považuje tretí deň od uloženia zásielky na poštovom úrade.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy po dobu jej platnosti prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch origináloch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že k uzatvoreniu tejto zmluvy pristúpili slobodne a vážne, s textom zmluvy sa oboznámili jej prečítaním a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Príloha: Technická situácia územia s vyznačením predmetu nájmu

V Stráňavách dňa 12.05.2016

Prenajímateľ:

Obec Stráňavy  
Ing. Jozef Papán, starosta



Nájomca:

Radoslav Prášek

Radoslav Prášek  
CHATA-PENZIÓN-KÚPALISKA:  
013 24 STRAŇAVY  
IČO: 35409444