

NÁJOMNÁ ZMLUVA

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

Prenajíateľ: **OBEC Stráňavy**, Májová 336, 013 25 Stráňavy
IČO: 321613
Zastúpená:, starosta obce
Bankové spojenie: PRIMA banka a.s.
Číslo účtu: SK28 5600 0000 0002 8969 6001
(ďalej len „obec“ alebo „prenajíateľ“)

Nájomca :, so sídlom
IČO, IČ DPH
Št. orgán
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu, odd....., vložka. č.....
Bankové spojenie:
č. účtu :
(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu, účel nájmu a doba trvania nájmu

1. Obec Stráňavy je v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených uvedeným zákonom, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, 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. Obec Stráňavy, ako vlastník (prenajíateľ) je oprávnená na prenájom pozemkových nehnuteľností (súčasného areálu kúpaliska), ktoré sa nachádzajú v k. ú.: Stráňavy, obec: Stráňavy, okres: Žilina a sú vedené na Katastrálnom úrade v Žiline, Správa katastra Žilina ako aj stavieb na nich postavených takto:

	Pozemky a stavby (predmet nájmu)	Výmera v m ²	Druh pozemku	LV
1.	KNC 195/1	681	Zastavané plochy a nádvoría	1739
2.	KNC 195/2	13	Zastavané plochy a nádvoría	1739
3.	KNC 195/3	7050	Ostatné plochy	1739
4.	KNC 195/6	1257	Ostatné plochy	1739
5.	KNC 195/8	1	Ostatné plochy	1739
6.	KNC 868/12	186	Ostatné plochy	1739
7.	KNC 920/9	27	Zastavané plochy a nádvoría	1739
8.	KNC 920/10	34	Zastavané plochy a nádvoría	1739
9.	KNC 195/20	125	Ostatné plochy	1739
10.	KNC 195/21	212	Zastavané plochy a nádvoría	1739
11.	Stavba na parcele 195/1 – ubytovacie zariadenie	-	-	-
12.	Stavba na parcele 195/6 - bazén	-	-	-

13.	Stavba na parcele 195/2 - vrt	-	-	-
14.	Stavba na parcele 195/8	-	-	-

3. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú nehnuteľnosti tak, ako sú špecifikované v bode 2 tohto článku. Predmet nájmu je v tejto zmluve označovaný tiež ako „areál kúpaliska“. Prílohu č. 1 tejto zmluvy tvorí technická situácia, na ktorej je vyznačený predmet nájmu. Súčasťou areálu kúpaliska je ubytovacie zariadenie postavené na parcele KNC č. 195/1 (ďalej ako „ubytovacie zariadenie“).
4. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti uvedené v bode 2 tejto zmluvy na užívanie za účelom prevádzkovania kúpaliska ako aj ďalších doplnkových aktivít súvisiacich s prevádzkovaním kúpaliska a modernizácie a prevádzkovania ubytovacieho zariadenia.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie pozemkových nehnuteľností nájomné podľa článku III. tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že od odovzdania areálu kúpaliska je prenajímateľ oprávnený užívať predmet nájmu, prevádzkovať a udržiavať ako aj brať z neho úžitky.
7. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady zabezpečiť prevádzku areálu kúpaliska, teda všetkých objektov kúpaliska ako aj bazéna tak, aby areál kúpaliska bol prevádzkovaný po celú dobu nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a normami, a to najmä hygienickými normami platnými pre prevádzkovanie kúpaliska a jeho jednotlivých objektov. Nájomca je povinný zabezpečiť prevádzku kúpaliska pre verejnosť každoročne v období od 1. júna do 30. augusta.
8. Nájomca sa oboznámil so stavom nehnuteľností pri ich ohliadke a ich technický stav je mu známy.
9. 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 nájomnej zmluve vyslovilo súhlas obecné zastupiteľstvo, ktoré je oprávnené udeliť na takýto úkon svoj súhlas. Uznesenie z rokovania obecného zastupiteľstva, ktorým bol schválený prenájom nehnuteľností uvedených v bode 2 tohto článku na dohodnutý účel tvoria prílohu č. 2 tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú **20 rokov** od podpisu tejto zmluvy.
11. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca za podmienok uvedených v tejto zmluve uskutočnil rekonštrukciu areálu kúpaliska s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu podľa bodu 4 tohto článku, je však povinný túto skutočnosť oznámiť prenajímateľovi a preukázať splnenie povinností v zmysle stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov). Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu stavebných a ostatných prác a dodávok na predmete nájmu a za tým účelom je nájomca povinný oznámiť realizáciu stavebných prác a dodávok v termíne najmenej 5 pracovných dní pred ich začiatkom. Nájomca je povinný každoročne predložiť prenajímateľovi návrh prác a dodávok na obdobie nasledujúcich 12 mesiacov a tento dať prenajímateľovi na odsúhlasenie, pričom Prenajímateľ je oprávnený neudeliť súhlas s rekonštrukciou iba v prípade, ak by návrh prác nebol v súlade s technickými normami SR a zásadným spôsobom by menil účel nájmu.
12. Nájomca je oprávnený dať areál kúpaliska, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám za účelom komerčného využitia areálu kúpaliska len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje areál kúpaliska prevádzkovať na svoje náklady so starostlivosťou riadneho hospodára po celú dobu nájmu. Taktiež sa nájomca zaväzuje udržiavať na svoje náklady areál kúpaliska po celú dobu po nadobudnutí účinnosti nájomného vzťahu 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.
2. Nájomca je oprávnený užívať vodu z termálneho prameňa vyvierajúcu z vrto v areály kúpaliska 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.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že využívanie vrtu na akékoľvek iné komerčné účely než ako sú dojednané v tejto zmluve, bude možné len so 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.
4. Nájomca sa zaväzuje pri prevádzkovaní areálu kúpaliska a ubytovacieho zariadenia 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.
5. 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
6. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľnosti bude hradiť nájomca podľa platných právnych predpisov Slovenskej republiky a všeobecne záväzných nariadení obce Stráňavy.

Článok III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Nájomca sa zaväzuje hradiť nájomné vo výške bez DPH mesačne.
2. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dohodnuté nájomné do 15 dňa každého kalendárneho mesiaca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, resp. na iný účet oznámený prenajímateľom.
3. Prenajímateľ je oprávnený po uplynutí každého kalendárneho roku jednostranne zvýšiť (valorizovať) nájomné uvedené v článku III. bod 1 na nasledujúci rok o výšku indexu spotrebiteľských cien vyhláseného Slovenským štatistickým úradom, za predchádzajúci kalendárny rok, najmenej však 1% výšky nájomného uvedené v bode 1 tohto článku. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť do 30.6. každého kalendárneho roku jednostranným písomným oznámením doručeným nájomcovi s účinnosťou za celý kalendárny rok. V prípade, že prenajímateľ svoje právo na jednostranné zvýšenie nájomného v príslušnom kalendárnom roku nevyužije, je oprávnený zvýšiť

nájomné nasledujúci rok o výšku rovnajúcu sa oficiálne vyhláseného indexu spotrebiteľských cien za predchádzajúci kalendárny rok. Pri valorizácii prenajímateľ vychádza z výšky nájomného platného pre predchádzajúci kalendárny rok.

Článok IV.

Ubytovacie zariadenie

1. Prenajímateľ svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s investičným zámerom modernizácie ubytovacieho zariadenia, pričom s investičným zámerom nájomcu súhlasí. Prenajímateľ tiež súhlasí s tým, aby túto nájomnú zmluvu použil nájomca na preukázanie svojich práv k nehnuteľnostiam najmä na účely získania stavebného povolenia ako aj iných rozhodnutí príslušných orgánov a súhlasí s vydaním potrebných rozhodnutí k uskutočneniu investičného zámeru nájomcu.
2. Nájomca sa zaväzuje vykonať modernizáciu ubytovacieho zariadenia tak, aby spĺňalo podmienky kategórie turistická ubytovňa podľa platných predpisov Slovenskej republiky, pričom sa zaväzuje vykonať rekonštrukciu ubytovacieho zariadenia v rozsahu uvedenom v **Prílohe č. 3** tejto zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať prevádzku ubytovacieho zariadenia pre verejnosť celoročne s výnimkou obdobia počas ktorého budú vykonávané rekonštrukčné práce, alebo z dôvodu iných nepredvídateľných okolností nezávislých na vôli nájomcu.

Článok V.

Osobitné dojednania ohľadne časti areálu kúpaliska na pozemkoch Urbariátu

1. Nájomca berie na vedomie, že nehnuteľnosti uvedené v bode 2 tejto zmluvy tvoria iba časť celkového areálu kúpaliska, pričom zvyšná časť je vo vlastníctve tretích osôb, ktoré sú zastúpené Urbariátom pasienkov a lesa, pozemkové spoločenstvo Stráňavy (ďalej len „pozemky Urbariátu“), pričom právny vzťah k pozemkom Urbariátu bude predmetom samostatnej zmluvy medzi nájomcom a Urbariátom pasienkov a lesa, pozemkové spoločenstvo Stráňavy.
2. Nájomca berie na vedomie, že pozemky slúžiace na parkovanie motorových vozidiel nachádzajúce sa pred areálom kúpaliska sú vo vlastníctve tretích osôb, a podmienky využívania týchto pozemkov je nájomca povinný dohodnúť s vlastníkmi týchto pozemkov.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.
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
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade ak
 - a) nájomca neuhradí splatné nájomné dohodnuté touto zmluvou
 - b) nájomca poruší povinnosť uvedenú v čl. II ods. 1 tejto zmluvy
 - c) nájomca opakovane porušuje svoje povinnosti uvedené v tejto zmluve
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa bodu 3 písm. a), písm. b) a písm. c) iba po tom, čo nájomcu upozorní doporučeným listom na porušovanie jeho povinnosti a určí mu primeranú

lehotu na splnenie tejto povinnosti. Výpovedná lehota je 5 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť areál kúpaliska v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania. V prípade, že po ukončení nájmu odovzdá nájomca predmet nájmu v stave, ktorý vyžaduje investície na zabezpečenie bežnej prevádzky areálu kúpaliska v rozsahu podľa predchádzajúcej vety, má prenajímateľ právo, aby všetky náklady na takéto investície uhradil nájomca
6. Zmluvné strany dohodli, že po ukončení nájmu podľa tohto článku nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na údržbu areálu kúpaliska, ktoré uskutočnil v súlade s touto zmluvou.

Článok VII.

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. 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 predmetu nájmu.
2. V prípade, že táto zmluva používa termín predmet nájmu majú tým zmluvné strany na mysli pozemkové nehnuteľnosti a stavby uvedené v bode 2 článku I. tejto zmluvy.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe súhlasu oboch zmluvných strán písomnými dodatkami k tejto zmluve.
4. Všetky 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 pokladá 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 šiestich origináloch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia a dve vyhotovenia sú určené pre Správu katastra v Žiline. Zmluvné strany vyhlasujú, že k uzatvoreniu tejto zmluvy pristúpili slobodne a vážne, s obsahom zmluvy sa zoznámili jej prečítaním a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy: č. 1 – Technická situácia územia s vyznačením predmetu nájmu

č. 2– výpis z uznesenia OZ

č. 3 – Rozsah rekonštrukcie areálu kúpaliska

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....

.....

OBEC Stráňavy

..... starosta obce

.....

.....