

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Prenajímateľ: **OBEC Stráňavy**, Májová 336, 013 25 Stráňavy
IČO: 321613
Zastúpená: Ing. Jozef Papán, starosta
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: 0289696001/5600
(ďalej len „obec“ alebo „prenajímateľ“)

Nájomca : **AQUA EDEN Stráňavy, a.s., so sídlom Na Šefranici 1280/8, 010 01 Žilina**
Štatutárny orgán : Ing. Ján Sládek, predseda predstavenstva
Bankové spojenie : Tatra banka a.s.,
Číslo účtu : 2925827797/1100
IČO : 44 983 174
IČ DPH : SK 2022924101
DIČ : 2022924101
Zapísaná v Obch. registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka č. 10722/L
(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 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 Obec Stráňavy, ako vlastníka je oprávnený na prenájom – prenechanie do užívania za odplatu nájomcovi nehnuteľností, a to pozemky, stavby (súčasný areálu kúpaliska v čase uzavretia tejto zmluvy), ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Stráňavy, v obci Stráňavy, okres Žilina a sú vedené Správou katastra Žilina na Listoch vlastníctva (ďalej LV) a vecí takto:

	Pozemky a stavby a veci (predmet nájmu)	Výmera v m²	Druh pozemku	LV
1.	Parcela registra „C“ KN č. 195/1	681	Zastavané plochy a nádvoria	730
2.	Parcela registra „C“ KN č. 195/2	13	Zastavané plochy a nádvoria	730
3.	Parcela registra „C“ KN č. 195/3	7086	Ostatné plochy	730
4.	Parcela registra „C“ KN č. 195/6	1257	Ostatné plochy	730
5.	Parcela registra „C“ KN č. 195/8	1	Ostatné plochy	730
6.	Parcela registra „C“ KN č. 868/12	186	Ostatné plochy	730
7.	Parcela registra „C“ KN č. 920/9	27	Zastavané plochy a nádvoria	730
8.	Parcela registra „C“ KN č. 920/10	34	Zastavané plochy a nádvoria	730
9.	Parcela registra „C“ KN č. 195/20	301	Ostatné plochy	1739
10.	Bazén na parcele 195/6	-	-	-
11.	Vrt na parcele 195/2	-	-	-

12.	Pomocný vrt na parcele 195/8	-	-	-
13.	Detský bazén na parcele 195/3			
14.	Chatka na parc. 195/3 – na ubytovanie			
15.	Chatka na parc. 195/3 – pre plavčíkov			
16.	Unimobunka pre zdravotníkov			
17.	Unimobunky – občerstvenie v počte 2			
18.	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 č. 1 tejto zmluvy tvorí technická situácia, na ktorej sú vyznačené pozemkové nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet nájmu a tiež hlavná budova plánovanej výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ (ďalej tiež „hlavná budova“). Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že po podpise tejto zmluvy budú rokovať o podmienkach nájmu budovy penziónu (ďalej tiež „budova penziónu“) postavenej na C-KN parcele číslo 195/1 opísanej v bode 2 tohto článku pod číslom 1 z dôvodu, že penzión nie je predmetom nájmu podľa tejto zmluvy. Nehnuteľnosti tvoriace areál kúpaliska tak, ako je oplotený v súčasnosti v čase uzavretia tejto zmluvy, a ktoré nie sú vo vlastníctve Obce Stráňavy, je nájomca oprávnený užívať na základe nájomných zmlúv uzavretých s jednotlivými vlastníkmi týchto pozemkových nehnuteľností.
4. Nájomca je oprávnený a povinný prevziať areál kúpaliska do užívania od prenajímateľa, pričom nájomca je oprávnený prevziať areál kúpaliska po podpise tejto zmluvy. Za začatie výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ sa považuje moment, kedy nájomca skutočne začne s realizáciou ktoréhokoľvek stavebného objektu v zmysle stavebných povolení pre výstavbu areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ uvedených v bode 7 tohto článku zmluvy. Nájomca je povinný získať kolaudačné rozhodnutia pre všetky stavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ podľa stavebných povolení uvedených v článku I. bod 7 tejto zmluvy resp. podľa právoplatných rozhodnutí o ich zmene do 4 rokov od začatia výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“. Po uskutočnení rekonštrukcie areálu kúpaliska a nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia hlavnej budovy areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ je nájomca povinný areál kúpaliska riadne prevádzkovať v rámci areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ spolu s hlavnou budovou. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosti a veci uvedené v bode 2 tohto článku na užívanie **za účelom vybudovania areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ a súvisiaceho zázemia (ubytovanie, športovo-rekreačné zóny, parkovanie a pod.) podľa platnej legislatívy, ako aj riadneho prevádzkovania kúpaliska – areálu kúpaliska, poskytovania kúpeľnej starostlivosti a ďalších doplnkových aktivít súvisiacich s prevádzkovaním kúpaliska a poskytovaním kúpeľnej starostlivosti.** Na iné účely je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. Nájomca sa zaväzuje platiť za užívanie predmetu nájmu nájomné včas a riadne podľa článku III. tejto zmluvy.
5. Nájomca začne s užívaním areálu kúpaliska po jeho prevzatí v zmysle ustanovení tejto zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady najneskôr po začatí výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ uskutočniť rekonštrukciu areálu kúpaliska, teda všetkých objektov kúpaliska ako aj bazéna, detského bazéna a vrtov tak, aby areál kúpaliska bol riadne 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. Technické zhodnotenie predmetu nájmu definovaného v článku I. bod. 2 tejto zmluvy je nájomca oprávnený odpisovať.
7. Prenajímateľ svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s projektovou dokumentáciou pre stavebné povolenie vypracovanou podľa architektonického návrhu **Ing. arch. Jozefa Sobčáka** za účelom výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“, sezónne a celosezónne kúpalisko (investičný zámer) nájomcom. Na základe projektovej dokumentácie uvedenej v prvej vete tohto bodu 7 tohto článku zmluvy boli vydané stavebné povolenia, a to dňa 30.1.2012 Krajským úradom životného prostredia v Žiline pod číslom 2012/117/Mac, dňa 1.2.2012 Obvodným úradom životného prostredia v Žiline pod číslom A/2012/00178-003/Dur, dňa 1.2.2012 Obcou Stráňavy pod číslom 437/2012-723/2012/OD/Mo-SP a dňa 1.2.2012 Obcou

Strážavy pod číslom 33901/2011-3932/2012-OS-MLA. Stavebné povolenia opísané v predchádzajúcej vete nadobudli právoplatnosť dňa 2.3.2012 (ďalej tiež „stavebné povolenia“). Prenajímateľ ďalej prehlasuje že s investičným zámerom nájomcu v celom rozsahu súhlasí. Prenajímateľ tiež súhlasí s tým, aby túto nájomnú zmluvu použil nájomca na preukázanie svojich práv k nehnuteľnostiam najmä na účely získania potrebných rozhodnutí príslušných orgánov a súhlasí s vydaním potrebných rozhodnutí k uskutočneniu investičného zámeru nájomcu.

8. Nájomca sa oboznámil so stavom nehnuteľností pri ich ohliadke a ich technický stav je mu známy a prehlasuje, že ich stav je vhodný pre uskutočnenie jeho investičného zámeru. Nájomca je oprávnený pri realizácii svojho investičného zámeru odstrániť veci - chatky, unimobunky a šatne uvedené v článku I. v bode 2 pod číslami 14 až 18, a to na svoje náklady bez povinnosti platiť prenajímateľovi osobitnú cenu za tieto chatky, unimobunky a šatne, alebo poskytnúť prenajímateľovi za ne akúkoľvek náhradu.
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. Prílohu č. 2 tejto zmluvy tvorí Uznesenie z rokovania obecného zastupiteľstva, ktorým bol schválený investičný zámer investora – nájomcu a uzatvorenie tejto zmluvy na prenájom nehnuteľností uvedených v bode 2 tohto článku.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 70 rokov od podpisu tejto zmluvy. Nakoľko nájomné právo k pozemkom, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, má trvať viac ako 5 rokov, je nájomca povinný zapísať toto právo do katastra nehnuteľností záznamom.
11. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby nájomca za podmienok uvedených v tejto zmluve uskutočnil rekonštrukciu areálu kúpaliska a realizoval výstavbu areálu „AQUA EDEN Strážavy“ v súlade s dohodnutým účelom užívania predmetu nájmu podľa tejto zmluvy .
12. Nájomca je oprávnený dať areál kúpaliska, alebo jeho časť do podnájmu iným osobám za účelom komerčného využitia areálu „AQUA EDEN Strážavy“, pričom prenajímateľ súhlasí s prenechaním nehnuteľností inej osobe iba na účel uvedený v tejto zmluve. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi osobu, s ktorou rokuje o podnájme, najmenej 30 dní pred uzatvorením zmluvy o podnájme. Nájomca nie je oprávnený uzatvoriť zmluvu o podnájme s osobou, ktorá je v čase uzatvorenia zmluvy predĺžená, resp. ktorá nie je schopná platiť splatné záväzky, prestala vykonávať podnikanie, bol voči nej podaný návrh na konkurz alebo reštrukturalizáciu a tiež s osobou, ktorá si neplní akékoľvek svoje zákonné alebo zmluvné povinnosti voči prenajímateľovi. V prípade, že nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu inej osobe, je povinný oznámiť prenajímateľovi túto skutočnosť do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy o podnájme s podnájomcom. Ak bude mať nájomca záujem predmet nájmu alebo jeho časť dať do podnájmu na iný účel ako je uvedený v článku I. bod 4 tejto zmluvy, je povinný pred uzavretím zmluvy o podnájme požiadať prenajímateľa o súhlas s podnájomom. Bez dohody zmluvných strán nájomca nie je oprávnený postúpiť právo nájmu na tretiu osobu. V prípade, ak si k predmetu nájmu uplatní práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu, tretia osoba, je prenajímateľ povinný poskytnúť súčinnosť potrebnú na ochranu práv nájomcu.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by prenajímateľ mal záujem previesť na tretiu osobu vlastníctvo k predmetu nájmu špecifikovanému v bode 2 tohto článku alebo ku ktorejkoľvek jeho časti, a taktiež k budove penziónu postavenej na parcele 195/1, má nájomca k predmetu nájmu alebo jeho ktorejkoľvek časti a tiež k budove penziónu predkupné právo v súlade s príslušnými ustanoveniami § 603 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka. 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.
14. V prípade, že prenajímateľ poruší predkupné právo nájomcu k predmetu nájmu uvedené v predchádzajúcom bode tohto článku, je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 33.200,–

EUR na základe výzvy nájomcu, a to v lehote a spôsobom uvedeným v tejto výzve. Nájomca má okrem zmluvnej pokuty voči prenajímateľovi nárok na náhradu všetkej škody spojenej s porušením povinnosti prenajímateľa, na ktorú sa vzťahuje táto zmluvná pokuta.

15. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad skončenia nájomného vzťahu založeného touto zmluvou uzavrujú Zmluvu o zriadení vecného bremena, na základe ktorej bude zriadené vecné bremeno, ktorému zodpovedá právo užívať parcelu č. 195/20 opísanú v článku I. bod 2 tejto zmluvy, pričom právo zodpovedajúce vecnému bremenu bude spojené s vlastníctvom hlavnej budovy areálu „AQUA EDEN Stráňavy“. Zmluvu o zriadení vecného bremena uzavrujú zmluvné strany do 6 mesiacov od zániku nájomného vzťahu a za podmienky, že hlavná budova areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ bude skutočne prevádzkovaná. Výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena je oprávnená uskutočniť každá zo zmluvných strán. Za zriadenie vecného bremena bude dohodnutá odplata v komerčnej výške, ktorá bude stanovená znaleckým posudkom.

Článok II.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia pre hlavnú budovu areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ prevádzkovať areál kúpaliska ako súčasť areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ spolu s hlavnou budovou a to riadne, teda na svoje náklady, po celú dobu nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára. Taktiež sa nájomca zaväzuje udržiavať na svoje náklady areál kúpaliska po celú dobu nájmu v prevádzkyschopnom 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 vrtov uvedených v čl. I. bod 2 tejto zmluvy na účel uvedený v zmluve a umožniť užívanie vody z termálneho prameňa aj pre potreby plánovanej investície – vybudovanie areálu „AQUA EDEN Stráňavy“. 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. Zároveň sa zmluvné strany 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 „AQUA EDEN Stráňavy“. 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 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 spoluzavinený konaním, či nekonaním prenajímateľa, prípadne porušením jeho zákonných či zmluvných povinností.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľnosti bude uhrádzaná v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky a všeobecne záväzného nariadenia obce Stráňavy.
6. Nájomca sa zaväzuje vyberať alebo zabezpečiť výber vstupného do areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ a 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 „AQUA EDEN Stráňavy“ a areálu kúpaliska podľa platného cenníka, pričom nájomca je povinný túto povinnosť preniesť aj na tretie osoby, ktorým umožní užívanie pozemku alebo stavieb na prevádzkovanie alebo výstavbu areálu „AQUA

EDEN Stráňavy. V prípade, že nájomca nesplní povinnosti podľa predchádzajúcej vety, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške **vo výške 33.200,- €** 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 prvej vete tohto odseku a nájomca neuskutoční okamžitú nápravu od doručenia upozornenia prenajímateľa v tejto veci. Prenajímateľ je oprávnený zmluvnú pokutu uplatňovať voči nájomcovi aj opakovane až do splnenia povinností nájomcu podľa prvej vety tohto bodu, pričom je oprávnený voči nájomcovi zmluvnú pokutu uplatniť opakovane iba v prípade, ak nájomcu znovu upozorní na porušenie jeho povinností a nájomca neuskutoční nápravu do 1 mesiaca od doručenia takéhoto upozornenia prenajímateľa. 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.

7. Nájomca sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi napojenie čistiare odpadových vôd na objekt trafostanice budovaný pri výstavbe areálu „AQUA EDEN Stráňavy“.

Článok III.

Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného za nájom všetkých nehnuteľností a vecí uvedených v článku I. bod 2 tejto zmluvy takto:
 - a) od 1.4.2012 hradiť v každom kalendárnom roku nájomné za predmet nájmu špecifikovaný touto zmluvou v článku I. bod 2 položky 1 až 8, 10 až 18, pričom nájomné bude vypočítané tak, že celková výmera pozemkov uvedených v článku I. bod 2 položky 1 až 8 sa vynásobí sumou **0,70 € bez DPH**,
 - b) Po právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí pre stavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ podľa stavebných povolení uvedených v článku I. bod 7 tejto zmluvy resp. podľa právoplatných rozhodnutí o zmene stavebných povolení sa nájomca zaväzuje hradiť v každom kalendárnom roku nájomné za predmet nájmu špecifikovaný touto zmluvou v článku I. bod 2 položky 1 až 8, 10 až 18 tejto zmluvy, pričom nájomné bude vypočítané tak, že celková výmera pozemkov uvedených v článku I. bod 2 položky 1 až 8 sa vynásobí sumou **1,50 € bez DPH** V prípade, že nájomca nezíska do **31.12.2014** právoplatné kolaudačné rozhodnutia pre celý areál „AQUA EDEN Stráňavy“ podľa stavebných povolení uvedených v článku I. bod 7 tejto zmluvy resp. podľa právoplatných rozhodnutí o zmene stavebných povolení je povinný začať platiť prenajímateľovi nájomné podľa tohto bodu 1 písmeno b) počnúc **1.1.2015**.
 - c) Po podpise tejto zmluvy hradiť v každom kalendárnom roku nájomné za predmet nájmu špecifikovaný touto zmluvou v článku I. bod 2 položka 9 vo výške **664,- € bez DPH**.
2. 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. Nájomné podľa odseku 1 písm. b) je prenajímateľ oprávnený valorizovať prvýkrát v roku 2014.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné uvedené v bode 1 písmeno a), b), c), vždy do konca každého kalendárneho polroku vo výške ½ ročného nájomného bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pričom nájomné bude prvýkrát uhradené za rok 2012 v pomernej výške.

Článok IV. 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, alebo ak sa nájomca rozhodne nezačať s výstavou investičného zámeru nájomcu - areálu „AQUA EDEN Stráňavy“.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu v prípade, ak
 - a) nájomca neuhradí splatné nájomné v plnej výške dohodnuté touto zmluvou, alebo ak nájomca poruší akékoľvek svoje povinnosti uvedené v článku I. bod 4 tejto zmluvy,
 - b) výstavba areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ nebude začatá do 24 mesiacov od podpisu tejto nájomnej zmluvy,
 - c) nájomca nezíska kolaudačné rozhodnutia pre všetky stavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“ podľa stavebných povolení uvedených v článku I. bod 7 tejto zmluvy resp. podľa právoplatných rozhodnutí o ich zmene do 4 rokov od začatia výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“.
4. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa bodu 3 iba po tom, čo nájomcu upozorní doporučeným listom na porušovanie jeho povinnosti a určí mu primeranú lehotu najmenej 30 dní na splnenie tejto povinnosti. Prenajímateľ nie je oprávnený vypovedať túto zmluvu podľa bodu 3 písm. b) po tom, čo nájomca skutočne začal s výstavbou areálu „AQUA EDEN Stráňavy“. Vypovedná lehota je **3 mesiace** a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný vrátiť predmet nájmu špecifikovaný v článku I. ods. 2 v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania. Pokiaľ nájomca začne s rekonštrukciou areálu kúpaliska tak, že zasiahne do jeho technického stavu, je nájomca pre prípad ukončenia nájmu povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v takom technickom stave, aby prenajímateľ mohol ďalej plynule pokračovať v užívaní areálu kúpaliska a zabezpečovať jeho prevádzku v rozsahu, v akom bol areál kúpaliska prevádzkovaný do začatia výstavby areálu „AQUA EDEN Stráňavy“. 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. Zároveň sa zmluvné strany dohodli, že po ukončení nájmu podľa tohto článku nemá nájomca nárok na úhradu nákladov vynaložených na opravu, údržbu a rekonštrukciu areálu kúpaliska, ktoré uskutočnil v súlade s touto zmluvou.

Článok V. 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 a/alebo zničeniu predmetu nájmu.
2. V prípade, že táto zmluva používa termín predmet nájmu majú tým zmluvné strany na mysli pozemkové nehnuteľnosti, veci a stavby uvedené v bode 2 článku I. tejto zmluvy.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba na základe súhlasu oboch zmluvných strán písomnými dodatkami k tejto zmluve.
5. 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.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy po dobu jej platnosti prechádzajú aj na právnych nástupcov zmluvných strán.
7. 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 pre účely zápisu nájomného práva k pozemkom, ktoré sú súčasťou predmetu nájmu, do katastra nehnuteľností.
8. 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– potvrdenie o zvolení za starostu

Prenajímateľ :

Nájomca:

.....

OBEC Stráňavy

Ing. Jozef Papán, starosta

V Stráňavách, dňa

.....

AQUA EDEN Stráňavy, a.s.,

Ing. Ján Sládek, predseda predstavenstva

V Stráňavách, dňa