

PODNÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a § 269 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi

1. Nájomcom

obchodné meno:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaným v:

bankové spojenie:

číslo účtu (IBAN):

v mene ktorého koná:

Tatry mountain resorts, a.s.

Demänovská Dolina 72, 031 01 Liptovský Mikuláš

31 560 636

2020428036

SK2020428036

Obchodnom registri Okresného súdu Žilina

oddiel: Sa, vložka č.: 62/L

Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva

Ing. Jozef Hodek, člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“)

a

2. Podnájomcom

obchodné meno:

so sídlom:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaný v:

bankové spojenie:

číslo účtu (IBAN):

v mene ktorého koná:

Oblasťná organizácia cestovného ruchu REGION LIPTOV

Štúrova 1989/41, 031 42 Liptovský Mikuláš

42 219 906

2023486069

SK2023486069

registri organizácií cestovného ruchu vedenom Ministerstvom

dopravy, a výstavby Slovenskej republiky, sekcia cestovného ruchu, č.

spisu 08557/2012/SCR, 12227/2017/SCR

Ing. Darina Bartková, výkonná riaditeľka

(ďalej len „Podnájomca“)

Nájomca a Podnájomca ďalej spoločne len „Zmluvné strany“ alebo jednotlivito len „Zmluvná strana“

I

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Nájomca je nájomcom a užívateľom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Demänovská Dolina, obec Demänovská Dolina, okres Liptovský Mikuláš, zapísanej na liste vlastníctva č. 266 v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Demänovská Dolina, obec Demänovská Dolina, okres Liptovský Mikuláš, a to:
- 1.1.1 **pozemok KN-C parc. č. 2929/100 o výmere 5219 m², druh pozemku: ostatná plocha,**
(ďalej len „pozemok“),
a to na základe zmluvy o nájme pozemkov uzatvorených s Pozemkovým spoločenstvom Ploštín a Urbárom Vrbica, Pozemkové spoločenstvo ako zástupcami podielových spoluvlastníkov Predmetu podnájmu.
- 1.2 Pozemok definovaný v ods 1.1 tohto článku Zmluvy vznikol geometrickým plánom č. 45554048-01/02/2021 na zameranie stavieb na vydanie kolaudačného rozhodnutia parc. č. 2929/97, 2929/98, 2929/99, 2929/101, 2020/102 a oddelenie nehn. parc. č. 2929/103 vyhotoveným spoločnosťou LM-GEO, s.r.o., so sídlom Nábřežie Dr. A. Stodolu 55, 031 01 Liptovský Mikuláš, IČO: 45 554 048, dňa 20.01.2021, autorizačne overeným Ing. Andrejom Kubíkom, autorizovaným geodetom a kartografom, dňa 20.01.2021 a úradne overeným Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, dňa 19.02.2021 pod č. G1-126/2021, a to z **pôvodného pozemku KN-C parc. č. 2929/81.**

2

Predmet Zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto Zmluvy je užívanie časti pozemku definovaného v článku 1 ods. 1.1 tejto Zmluvy, a to konkrétne časti **vo výmere 44,13 m²** tak, ako je zobrazená v grafickom znázornení s pôvodným označením pozemku parc. č. 2929/81, ktoré je prílohou č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „**Predmet podnájmu**“), Podnájomcom počas dohodnutej doby a záväzok Podnájomcu za užívanie Predmetu podnájmu platiť Nájomcovi dohodnutú cenu podnájmu.
- 2.2 Nájomca sa zaväzuje prenechať Podnájomcovi Predmet podnájmu, aby ho v dojednanej dobe užíval. Podnájomca si Predmet podnájmu od Nájomcu podnájíma a zaväzuje sa platiť dohodnutú cenu podnájmu a Predmet podnájmu užívať podľa podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
- 2.3 Nájomca prenecháva výhradne Nájomcovi Predmet podnájmu do užívania za účelom realizácie a užívania stavby „*Oddychové miesto Tri vody (Zadné vody)*“, ktorá bude spĺňať funkciu verejnoprospešného oddychového a informačného miesta pre turistov v lete a bežkárov, ktorí sa v zime pohybujú po bežeckých tratiach v zime (ďalej len „**účel podnájmu**“). Zmluvné strany sa zároveň výslovne dohodli, že táto Zmluva je zároveň právnym titulom preukazujúcim iné právo k pozemkom v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Stavebný zákon**“) a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa výstavby na Predmete podnájmu, a že v rozsahu stanovenom v bode 2.3 tohto článku Zmluvy je podnájomca oprávnený na realizáciu výstavby, alebo zmien a udržiavacích prác, ako aj iných stavebných prác, terénnych a iných úprav, vrátane stavieb a prác vyžadujúcich podľa Stavebného zákona vydanie stavebného povolenia alebo ohlásenie stavebnému úradu.
- 2.4 Na Predmete podnájmu bude Podnájomcom vybudovaný drevený prístrešok s 2 lavičkami, stolom a 2 informačnými tabuľami popri bežeckej trati, ktorá prechádza okolo zasnežovacích nádrží (Zadná voda).

3

Cena podnájmu a platobné podmienky

- 3.1 Cena podnájmu za celý Predmet podnájmu je Zmluvnými stranami dohodnutá v sume **2,20 EUR/m² bez DPH ročne**. K cene podnájmu bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.2 Cena podnájmu **je splatná v tom kalendárnom roku, za ktorý sa hradí**, a to na základe faktúry vystavenej Nájomcom, a to **k 31.08. bežného roka**. Cena podnájmu sa hradí bezhotovostným bankovým prevodom na bankový účet Nájomcu uvedený vo faktúre.
- 3.3 Nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné na nasledujúci kalendárny rok o ročnú mieru inflácie určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky meranej indexom spotrebiteľských cien, o ktorej výšku bude zvýšená výška ceny podnájmu na nasledujúci kalendárny rok, a to formou jednostranného písomného oznámenia doručeného Podnájomcovi. Takto určená cena podnájmu je základom pre výpočet ceny podnájmu pre ďalšie obdobie. Uvedený postup je možné prvýkrát uplatniť pri úhrade ceny podnájmu za rok 2022.
- 3.4 Za deň splnenia povinnosti Podnájomcu uhradiť cenu podnájmu sa považuje deň pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet Nájomcu uvedený vo faktúre.

4

Doba podnájmu Skončenie podnájmu

- 4.1 Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa účinnosti tejto Zmluvy na dobu 10 (desať) rokov.
- 4.2 Zmluva a podnájom zaniká:
 - 4.2.1 uplynutím dojednanej doby podľa ods. 4.1 tohto článku Zmluvy,
 - 4.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán, a to ku dňu určenému v písomnej dohode Zmluvných strán o skončení podnájmu a tejto Zmluvy; ak takýto deň nie je určený, dňom podpísania dohody o skončení podnájmu a tejto Zmluvy oboma Zmluvnými stranami,
 - 4.2.3 zánikom alebo zničením Predmetu podnájmu,
 - 4.2.4 zánikom nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Nájomcom ako nájomcom a príslušným pozemkovým spoločenstvom zastupujúcim podielových spoluvlastníkov Predmetu podnájmu z akéhokoľvek dôvodu alebo akýmkoľvek spôsobom, a to ku dňu zániku nájomnej zmluvy, t.j. ku dňu kedy zanikne právo Nájomcu užívať Predmet podnájmu na základe nájomnej zmluvy,
 - 4.2.5 Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak Podnájomca je v omeškani so zaplatením splatnej ceny podnájmu viac ako 3 mesiace, alebo ak Podnájomca užíva Predmet podnájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo so zákonom, alebo ak nedôjde k dohode o úprave (zvýšení) ceny podnájmu podľa bodu 3.6 tejto Zmluvy,
 - 4.2.6 Podnájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak sa Predmet podnájmu stane bez zavinenia Podnájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie, alebo v prípade, ak Podnájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet podnájmu prenajal.
- 4.3 Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane.
- 4.3 V prípade ukončenia nájomného vzťahu akýmkoľvek spôsobom je Podnájomca povinný vypratáť Predmet podnájmu a odovzdať ho Nájomcovi v stave, v akom bol pri podpise tejto Zmluvy, do 3 (troch) mesiacov od uplynutia posledného dňa doby podnájmu, a to pod následkom zmluvnej pokuty vo výške 1000,- EUR denne až do úplného vypratania, uvedenia do pôvodného stavu a protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú písomne inak do 30 (tridsiatich) dní pred zánikom podnájomného vzťahu. Podnájomca je povinný platiť

cenu podnájmu až do dňa protokolárneho odovzdania a prevzatia Predmetu podnájmu. Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu podnájmu bude podpísaný zástupcami zmluvných strán a každá Zmluvná strana obdrží jeden exemplár tohoto protokolu. Zmluvné strany sa dohodli, že pri zániku tejto Zmluvy upravia medzi sebou všetky vzájomné práva a povinnosti ku dňu zániku Zmluvy.

5

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Podnájomca vyhlasuje, že je so stavom Predmetu podnájmu oboznámený a v takomto stave ho v deň začatia doby podnájmu preberá do podnájmu.
- 5.2 Nájomca sa zaväzuje umožniť Podnájomcovi vstup a užívanie Predmetu podnájmu spôsobom a v rozsahu dojednanom v tejto Zmluve.
- 5.3 Nájomca neručí za prípadné škody na zariadeniach Podnájomcu spôsobené prírodnými živlami.
- 5.4 Podnájomca je povinný a súčasne oprávnený užívať Predmet podnájmu výlučne na účel dojednaný v tejto Zmluve.
- 5.5 Podnájomca je povinný Predmet podnájmu užívať tak, aby na Predmete podnájmu nevznikli škody a súčasne hroziace škody odvracať.
- 5.6 Podnájomca zodpovedá za všetky škody na Predmete podnájmu zavinené ním vnesenými vecami alebo zariadeniami, ako aj za porušenie alebo opomenutie povinností podľa tejto Zmluvy.
- 5.7 Podnájomca je povinný nahradiť Nájomcovi škodu, ktorú mu spôsobí, alebo ktorú spôsobia osoby, ktorým Podnájomca umožní vstup na Predmet podnájmu, alebo ktorú spôsobia osoby, ktoré vstúpia na Predmet podnájmu neoprávnené v dôsledku porušenia povinností Podnájomcu.
- 5.8 Podnájomca nie je oprávnený dať Predmet podnájmu do ďalšieho podnájmu alebo iného odplatného či bezodplatného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy.
- 5.9 Podnájomca sa zaväzuje, že využívanie Predmetu nájmu Podnájomcom nebude obmedzovať hospodársku činnosť na Predmete nájmu spočívajúcu v ťažbe drevnej hmoty, kontrole a ochrane lesných porastov, odstraňovaní kalamít a podobných činností v lese.
- 5.10 Je povinnosťou Podnájomcu dodržiavať predpisy zabezpečujúce ochranu života a zdravia návštevníkov, hostí, vlastných zamestnancov, ako aj dodržiavať predpisy požiarnej ochrany, ochrany prírody a iné, plniť povinnosti nimi určené, znášať zodpovednosť, sankcie a pod. v prípade ich porušenia bez možnosti prenesenia tejto zodpovednosti na Nájomcu.
- 5.11 Opravy a údržbu vecí umiestnených na Predmete podnájmu, ktoré sú vo vlastníctve Podnájomcu, vykonáva Podnájomca na vlastné náklady.
- 5.12 Podnájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Nájomcu o všetkých skutočnostiach brániacich riadnemu užívaniu Predmetu podnájmu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nespĺnením tejto povinnosti vznikne.
- 5.13 Podnájomca je povinný užívať Predmet podnájmu v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi predpismi tak, aby nevznikla škoda na majetku alebo živote a zdraví osôb a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem platných na území Slovenskej republiky. Pri užívaní Predmetu podnájmu na dohovorенý účel je Podnájomca povinný zabezpečiť splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, nie však výlučne zo Stavebného zákona, vzťahujúcich sa na označovanie staveniska, bezpečnosť a ochranu zdravia, ochranu životného prostredia, pohyb v chránenom území a podobne.
- 5.14 Zmeny na Predmete podnájmu alebo jeho časti je Podnájomca oprávnený vykonávať na vlastné náklady a len s predchádzajúcim súhlasom Nájomcu.
- 5.15 Podnájomca je povinný znášať obmedzenie v užívaní Predmetu podnájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie Predmetu podnájmu.
- 5.16 Podnájomca umožní Nájomcovi vstup na Predmet podnájmu v priebehu trvania podnájmu, a to aj v sprievode iných osôb, najmä z dôvodu kontroly Predmetu podnájmu, zistenia spôsobu užívania Predmetu podnájmu a odstraňovania akejkoľvek škody, havárie alebo inej prekážky.
- 5.17 Podnájomca je povinný odstrániť všetky závady a škody na Predmete podnájmu, ktoré spôsobil Podnájomca, jeho zástupcovia, zamestnanci, zákazníci, splnomocnenci alebo pozvané osoby.
- 5.18 Podnájomca je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým udržiavaním Predmetu podnájmu a vykonať bez zbytočného odkladu všetky práce, ktoré je povinný vykonať, za účelom riadneho užívania Predmetu podnájmu na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť.
- 5.19 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady a poplatky súvisiace s vyňatím Predmetu podnájmu z lesného pôdneho fondu v súlade s platnými právnymi predpismi znáša Podnájomca. Odlesnenie Predmetu podnájmu zabezpečí Podnájomca na svoje náklady. Zmluvné strany sa dohodli, že Podnájomca uhradí vlastníkom Predmetu podnájmu hodnotu lesných porastov stanovených príslušným OLH (Odborný lesný hospodár) na základe platných právnych predpisov.
- 5.20 Komunikácia medzi Zmluvnými stranami, najmä akékoľvek podanie, sa musia uskutočniť v písomnej forme. Podanie sa považuje za riadne uskutočnené, ak bolo doručené doporučenou poštou, faxom a doručením originálu faxovej správy do 3 dní po odoslaní faxovej správy alebo elektronickou poštou (e-mailom). Zmluvné strany sú oprávnené doručiť podanie, okrem spôsobov uvedených v predchádzajúcej vete, aj osobne. Podanie odoslané prostredníctvom pošty sa bude považovať za doručené uplynutím lehoty 7 dní od odoslania doporučeného podania na adresu príslušnej Zmluvnej strany, ktorej je podanie určené, uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na adresu, ktorú Zmluvná strana oznámi podľa tejto Zmluvy druhej Zmluvnej strane v prípade jej zmeny, a to bez ohľadu na to, či sa adresát s podaním oboznámil,

pričom odoslanie podania odosielajúca Zmluvná strana preukáže predložením podacieho lístku. Podanie uskutočnené faxom sa bude považovať za riadne doručené v deň uvedený na správe o odoslaní faxu, vytlačenej faxovým prístrojom, z ktorého sa podanie faxovalo. Podanie uskutočnené elektronickou poštou (e-mailom) sa bude považovať za doručené do 24 hod. od odoslania podania v prípade, ak v tejto lehote nepríde odosielajúcej Zmluvnej strane správa o nemožnosti jej doručenia. Podanie, ktoré niektorá Zmluvná strana doručí osobne druhej Zmluvnej strane sa považuje za riadne doručené v deň, ktorý osoba poverená Zmluvou stranou, ktorej je podanie určené, prevezme podanie a tento dátum vyznačí na originály podania, pričom doručenie podania preukáže odosielajúca Zmluvná strana fotokópiou tohto podania, na ktorej bude vyznačený dátum doručenia podania a podpis osoby, ktorá podanie prevzala.

6

Záverečné ustanovenia

- 6.1 Právne vzťahy touto Zmluvou výslovne neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov ohľadom zmluvného typu a v ostatných častiach príslušnými ustanoveniami zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, prípadne ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 6.2 Zmluvné strany sa zaväzujú neposkytovať tretím osobám, ktoré nie sú viazané povinnosťou mlčanlivosti v zmysle príslušných právnych predpisov, žiadne informácie ohľadom obsahu Zmluvy, pokiaľ to nie je vyžadované právnymi predpismi, pokiaľ to nie je potrebné za účelom splnenia obsahu Zmluvy alebo pokiaľ neobdržia písomný súhlas od druhej Zmluvnej strany.
- 6.3 Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať len vo forme písomných, datovaných a vzostupne očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami a vyhotovených v počte vyhotovení tejto Zmluvy.
- 6.4 Táto Zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 6.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv a/alebo webovom sídle Podnájomcu. Zmluvné strany podpisom tejto Zmluvy vyslovujú súhlas so zverejnením Zmluvy v zmysle príslušných právnych predpisov.
- 6.6 Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné, alebo sa neskôr stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neúčinné, neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, zaväzujú sa Zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá ich pôvodnej vôli.
- 6.7 Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, po dva (2) rovnopisy pre každú Zmluvnú stranu.
- 6.8 Každá zo Zmluvných strán je povinná bezodkladne oznámiť druhej strane všetky zmeny týkajúce sa jej údajov v obchodnom registri alebo inom registri.
- 6.9 Zmluvné strany sa zaväzujú, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy alebo v súvislosti s ňou, vrátane sporov o výklad tejto Zmluvy, budú riešené zmluvou. Ak nedôjde k vyriešeniu sporov zmluvou, zmluvné strany predložia spor na rozhodnutie súdu v Slovenskej republike príslušnému podľa procesných predpisov SR.
- 6.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, že ich prejavy vôle sú dostatočne určité a zrozumiteľné, že ich vôľa je prostá omylu, že Zmluvu neuzavreli v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, že si Zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Liptovský Mikuláš, dňa 01.10.2021

v mene Nájomcu:

Ing. Igor Rattaj, predseda predstavenstva
Tatry mountain resorts, a.s.

Ing. Jozef Hodek, člen predstavenstva
Tatry mountain resorts, a.s.



Tatry mountain resorts, a.s.
Demänovská Dolina 72
031 01 Liptovský Mikuláš
IČO: 31 560 636
IČ DPH: SK2020428036
DIČ: 2020428036

-82-

Liptovský Mikuláš, dňa 01.10.2021

v mene Podnájomcu:

Ing. Darina Bartková, výkonná riaditeľka
Oblasťná organizácia cestovného ruchu REGION LIPTOV

