

Zmluva o nájme Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel

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

Prenajíateľ:

Názov: Obec Mlynky
Sídlo: Prostredný Hámor 324, 053 76 Mlynky
IČO: 00 329 371
DIČ: 2020717787
zastúpená: Maroš Turzák, starosta obce
č. účtu: SK38 5600 0000 0034 4325 7001
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: NALA reality, s.r.o.
Sídlo: Alžbetina 629/41 040 01 Košice - mestská časť Staré Mesto
IČO: 54668999
DIČ: 2121757198
IČ DPH: SK2121757198
zastúpená: Ran Har Tzvi, konateľ
Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vložka č. 54463/V
(ďalej len „Nájomca“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o nájme nehnuteľných a hnutel'nych vecí vo vlastníctve obce - Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel s cieľom zlepšiť a rozšíriť podmienky pre realizáciu športových, rekreačných a iných záujmových činností širokých vrstiev obyvateľstva a touto formou podpory cestovného ruchu prispievať k vytváraniu predpokladov pre rozvoj samotnej obce Mlynky a regiónu Horného Hnilca (Slovenský Raj Juh).

Článok I.

Všeobecné ustanovenia

1. Obec Mlynky vyhlásila dňa 22.05.2023 Obchodnú verejnú súťaž, predmetom ktorej bol nájom nehnuteľného a hnutel'ného majetku obce - Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva č. 58/2023 zo dňa 18.05.2023.
2. Spoločnosť NALA reality, s.r.o, sa stala víťazom Obchodnej verejnej súťaže uvedenej v čl. I. ods. 1 tejto Zmluvy, na základe vyhodnotenia súťaže obce Mlynky zo dňa.....06.06.2023.....
3. Vzhľadom ku skutočnostiam uvedeným v ods. 1 a ods. 2 tohto článku sa zmluvné strany dohodli na nižšie uvedenom znení Zmluvy o nájme Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajímateľa prenechať Nájomcovi do užívania nehnuteľný a hnuiteľný majetok obce podrobne špecifikovaný v článku III. Zmluvy, tvoriaci majetkovú podstatu Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel (ďalej len „predmet nájmu“) a záväzkom Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu a zabezpečiť opravu, údržbu, rozvoj a modernizáciu lyžiarskeho strediska v zmysle ďalších ustanovení tejto Zmluvy.

Článok III

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nehnuteľný a hnuiteľný majetok obce tvoriaci majetkovú podstatu Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel:
 - a) **Nehnuiteľnosti** v k.ú. Mlynky, zapísané na LV č. 1, vedeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny, a to:
 - pozemok – parcela C – 232/2, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 267 m²,
 - b) **Nehnuiteľnosti** v k.ú. Mlynky, zapísané na LV č. 903, vedeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny, a to:
 - pozemok – parcela E–5808/1, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 12 567 m²,
 - pozemok – parcela E – 71147/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: 1 272 m²,
 - c) **Nehnuiteľnosti** v k.ú. Mlynky, zapísané na LV č. 1, vedeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny, a to:
 - parkovisko nachádzajúce sa na pozemkoch - parcele C–16/1, druh pozemku: ostatná plocha a na parcele C-16/2, druh pozemku: ostatná plocha, s právom prechodu vlastníka budovy postavenej na parcele č. 22/12.
 - d) **Stavba označená ako bufet** – drevená stavba bez súpisného čísla so sociálnymi zariadeniami, ktoré sú murované, obe postavené na parcele E – 71147/2, zapísanej na LV č. 903, vedeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny,
 - e) **Stavba označená ako obslužná budova** – murovaná stavba bez súpisného čísla, postavená na parcele č. 71147/2, zapísanej na LV č. 903, vedeného Okresným úradom Spišská Nová Ves, odbor katastrálny.,
 - f) **Vlek Tatrapoma H130** – komplet lyžiarsky vlek s príslušenstvom, ktoré tvorí 85 ks teleskopických závesov,
 - g) **Vlek Transporta VL-500-1**– komplet lyžiarsky vlek s príslušenstvom, ktoré tvorí 37 ks bubnových závesov, 20 ks náhradné kladky a 400 m siete (oplotky),
 - h) **Snežné pásové vozidlo** Kässbohrer PB260 D, bez akumulátorových batérií, bez hydraulického oleja, prasknuté čelné sklo, pásnice na pásoch opotrebované na 90 %.
 - i) **Zasnežovací systém** s príslušenstvom, a to:
 - 3 ks delá Areco (na jednom nefunguje ohrev)
 - 4 ks piestnice, 4 ks kompresor, 4 ks hadica ku kompresorom,
 - 5 ks tlaková hadica k Areco,
 - 15 ks žltá hadica na vodu á – 20 m,

- 3 ks hadica na vodu á – 2m,
- 4 ks hadica na vodu á – 5 m,
- 11 ks kábel CISO á – 20 m.

2. Hnuteľný majetok špecifikovaný v položkách f) až i) článku III, bod 1. tejto zmluvy bude odovzdaný nájomcovi prenajímateľom do 5 dní od účinnosti tejto zmluvy. O tomto odovzdaní bude vyhotovený odovzdávací-preberací protokol, ktorý bude obsahovať zoznam všetkých položiek a detailný opis ich technického stavu ku dňu ich odovzdania. Odovzdávací-preberací protokol odsúhlasený a podpísaný oboma zmluvnými stranami je záväzný pre obe strany, dopĺňa a špecifikuje predmet nájmu podľa čl. III, bodu 1, písm. f) až i).

Článok IV

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný za podmienok dojednaných v tejto Zmluve prenechať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na užívanie dojednané v tejto Zmluve a zabezpečiť počas trvania zmluvy Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie technický stav, v akom sa Predmet nájmu v čase jeho odovzdania Nájomcovi nachádza, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť pri uvádzaní Predmetu nájmu do stavu schopného užívania. Poskytnutím súčinnosti sa nerozumie finančné plnenie v prospech Prenajímateľa alebo iné plnenie, s ktorým by mal Prenajímateľ spojené finančné náklady.
4. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas s vykonaním akýchkoľvek opráv a investícií vrátane stavebnotechnických úprav a zmien na Predmete nájmu za účelom údržby, rozvoja a modernizácie Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel a poskytnúť Nájomcovi pri vykonaní týchto stavebných úprav alebo iných zmien všetku potrebnú súčinnosť. Na vykonanie akejkoľvek opravy a/alebo investície nie je potrebný osobitný súhlas prenajímateľa, pričom realizácia opráv a investícií je právom nájomcu a realizuje ich nájomca na svoje náklady, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. **Nájomca nemá nárok na úhradu zrealizovaných opráv a investícií voči Prenajímateľovi.**
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi všetku súčinnosť potrebnú pre napĺňanie a dosiahnutie účelu tejto Zmluvy.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu nie je predmetom žiadneho správneho, súdneho, ani exekučného konania. Prenajímateľ je povinný Predmet nájmu v takomto právnom stave udržiavať po celú dobu trvania tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že má plné a bezpodmienečné právo nakladať s Predmetom nájmu spôsobom dojednaným v tejto Zmluve, t. j. neexistuje žiaden zmluvný ani iný záväzok, ktorý by celkom alebo sčasti obmedzoval jeho právo nakladať s Predmetom nájmu spôsobom dojednaným v tejto Zmluve.

Článok V

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať na účely a spôsobom dojednaným v tejto Zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť za užívanie Predmetu nájmu Prenajímateľovi odplatu podľa podmienok dojednaných v tejto Zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do prenájmu tretej osobe.

4. Nájomca je povinný plniť si na vlastné náklady povinnosti vyplývajúce zo zákona o ochrane pred požiarmi č. 314/2001 Z.z., a to predovšetkým vyplývajúce z ust. § 4 a § 5 citovaného zákona.
5. Nájomca sa zaväzuje v Predmete nájmu zabezpečiť plnenie úloh požiarnej ochrany, ako aj plnenie úloh bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci podľa príslušných záväzných právnych predpisov a noriem.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť si na vlastné náklady odvoz odpadu (najmä, ale nie len komunálneho) a dodávku médií (najmä voda a el. energia) nevyhnutných na riadny výkon činnosti, na ktorú si Predmet nájmu prenajal v súlade s účelom tejto Zmluvy.
7. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu zabezpečiť riadne dodržiavanie ustanovení právnych predpisov týkajúcich sa ochrany životného prostredia, prírody a vodných zdrojov, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pre odvoz odpadov. Pri úmyselnom alebo nedbanlivostnom porušení uvedených podmienok je nájomca povinný znášať vzniknuté škody v celom rozsahu.
8. Nájomca má právo vykonávať na Predmete nájmu stavebnotechnické úpravy aj bez súhlasu Prenajímateľa za účelom údržby, rozvoja a modernizácie Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel.
9. Nájomca je povinný si na vlastné náklady pripraviť Predmet nájmu na sezónu – napríklad zabezpečiť pokosenie a pod., upratať Predmet nájmu po sezóne a zaväzuje sa užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, teda na prevádzku Lyžiarskeho strediska Mlynky – Gugel a zabezpečiť opravu, údržbu, rozvoj a modernizáciu lyžiarskeho strediska v zmysle ustanovení Nájomnej zmluvy.
10. Nájomca je povinný si na vlastné náklady zabezpečiť údržbu parkoviska a odstraňovanie snehu z parkoviska, ktoré je súčasťou Predmetu nájmu.

Článok VI

Odplata za užívanie Predmetu nájmu a jej splatnosť

1. Nájomca je povinný **za Predmet nájmu bez ohľadu na užívanie platiť** Prenajímateľovi odplatu, ktorá je dohodou zmluvných strán určená na sumu **4.018 EUR** (slovom: štyri tisíc osemnásť eur) **ročne** (ďalej len "Nájomné"), pričom rokom sa rozumie 365 kalendárnych dní počnúc 1.7.2023 (a 366 dní v prípade, ak v danom roku bude mať február 29 dní). V prípade zvýšenia inflácie sa táto suma bude upravovať podľa ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.
2. Nájomné bude Nájomca platiť na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, splatnej do 30.11. kalendárneho roka, a to bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech účtu Prenajímateľa č. IBAN SK38 5600 000 0034 4325 7001.
3. **V nájomnom nie sú zahrnuté náklady spojené s užívaním a prevádzkovaním Predmetu nájmu, náklady za odvoz komunálneho odpadu a iné daňové a poplatkové povinnosti Nájomcu spojené s užívaním Predmetu nájmu a náklady spojené s dodávkou médií (el. energia, voda), ktoré znáša Nájomca.** Stav spotreby na meradlách spotreby elektrickej energie a vody v čase začiatku nájmu bude uvedený v odovzdávacom-preberacom protokole. Prípadné nedoplatky za dodávky elektrickej energie a vody, ktoré vznikli za obdobie pred odovzdaním predmetu nájmu Nájomcovi, znáša v plnom rozsahu Prenajímateľ.

Článok VII

Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto **Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov so začiatkom nájmu od 01.07.2023 s jej predĺžením podľa bodu 2.**
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doba nájmu sa automaticky predlžuje o dobu 5 rokov za rovnakých zmluvných podmienok, aké sú upravené v tejto zmluve, okrem prípadu, ak

Nájomca písomne oznámi Prenajímateľovi najneskôr 90 dní pred skončením príslušného obdobia nájmu, že nemá záujem na ďalšom predĺžení tejto Zmluvy. Doba nájmu sa predlžuje podľa prvej vety celkovo trikrát (maximálna doba nájmu je teda 20 rokov), pokiaľ nájomca nevyužije svoje právo ju nepredĺžiť. Ustanovenia článku IX, bodu 1 až 5 tejto Zmluvy nie sú týmto dotknuté.

3. V prípade zvýšenia inflácie sa táto suma bude upravovať podľa ročnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR.

Článok VIII Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci napĺňania účelu tejto Zmluvy budú spoločne vyvíjať úsilie smerujúce najmä k:
 - a) spolupráci s národnými a regionálnymi lyžiarskymi zväzmi okolitých krajín a organizáciou FIS (Medzinárodná lyžiarska federácia),
 - b) rozvíjaniu spolupráce s podnikateľmi podnikajúcimi v oblasti cestovného ruchu v obci Mlynky a v regióne Horný Hnilec,
 - c) podpore zamestnanosti v obci Mlynky prostredníctvom práce v lyžiarskom stredisku Mlynky – Gugel pre obyvateľov obce Mlynky,
 - d) rozvíjaniu spolupráce s Obecným športovým klubom Mlynky s cieľom organizovania pretekov v zjazdovom lyžovaní,
 - e) poskytovaní zľavy na využívanie dopravných zariadení lyžiarskeho strediska pre obyvateľov s trvalým pobytom v obci Mlynky,
 - f) cenové zvýhodnenie na celosezónny skipas pre členov Obecného športového klubu - Lyžiarskeho oddielu.

Článok IX Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou zaniká len:
 - a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Nájomcu,
 - d) odstúpením od tejto Zmluvy zo strany Nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať i bez uvedenia dôvodu **najskôr však po uplynutí 5-tich rokov nepretržitého nájmu.**
3. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať len v prípade, ak Nájomca sa dostane do omeškania so zaplatením nájomného a dlžné nájomné nezaplatí ani do uplynutia dvoch mesiacov odo dňa jeho splatnosti.
4. Výpoveď musí byť písomná a účinnosť nadobúda dňom, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je rovnaká pre obe zmluvné strany a je **90 dní**. Výpovedná lehota začína plynúť dňom, v ktorom výpoveď nadobudla účinnosť.
5. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak sa prehlásenia Prenajímateľa uvedené v článku IV odsek 6, 7 tejto Zmluvy ukážu kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy ako nepravdivé, alebo ak kedykoľvek počas trvania tejto Zmluvy bude porušený právny stav uvedený v týchto ustanoveniach. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť aj v prípade porušenia povinností Prenajímateľa uvedených v čl. IV, odsek 2 tejto Zmluvy. Odstúpenie od Zmluvy nadobúda účinnosť okamihom jeho doručenia Prenajímateľovi.

Článok X Doručovanie

1. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojím vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej prijímať za ňu písomnosti.
2. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy, ak písomnosť pošta vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo ak doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tohto článku o doručovaní sú vylúčené v prípade, ak iné spôsoby oznamovania a/alebo doručovania výslovne upravuje iné ustanovenie tejto zmluvy.

Článok XI Záverečné ustanovenia

1. Vzájomné právne vzťahy Zmluvných strán sa spravujú touto Zmluvou. Ak ich táto Zmluva výslovne neupravuje, spravujú sa príslušnými ustanoveniami právnych predpisov platných v Slovenskej republike, najmä príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
2. Ustanovenia tejto Zmluvy sa môžu meniť len dodatkom uzavretým v písomnej forme na základe dohody Zmluvných strán.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť a právna spôsobilosť nie je obmedzená a nie sú im známe žiadne skutočnosti, ktoré by túto zmluvnú voľnosť obmedzovali.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Obe Zmluvné strany obdržia po dvoch rovnopisoch.
5. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným, nemá to vplyv na platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení a Zmluvné strany sa zavazujú nahradiť toto ustanovenie takým ustanovením, ktoré svojím obsahom bude najviac zodpovedať účelu a zmyslu pôvodného ustanovenia.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení Zmluvy na webovej stránke Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že táto Zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo pod nátlakom, prípadne za iných nápadne nevýhodných podmienok, ustanovenia tejto Zmluvy si pozorne prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že jej obsah zodpovedá ich slobodnej a vážnej vôli, zmluvu vlastnoručne podpísali.

V Mlynkoch, dňa.....19.6.2023.....

V Košiciach, dňa 02.06.2023

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Mlynky
v zast. Maroš Turzák, starosta obce

.....
NALA reality, s.r.o.
v zast. Ran Har Tzvi, konateľ