

## Zmluva č.1/2016

o podnájme nebytových priestorov, uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zák. č. 116/1990 Zb. o nájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### I. Zmluvné strany

Prenajímatelia A/ Klub slovenských turistov, Záborského 33, 823 01 Bratislava,  
: Zastúpený: Ing. Peter Dragúň, predseda  
IČO: 00688312  
DIČ: 2020898935  
IČDPH: SK2020898935  
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s. Bratislava,  
č. účtu: SK46 0900 0000 0000 1148 4266 GIBASKX  
B/ Slovenský horolezecký spolok JAMES, Junácka 6, 832 80 Bratislava  
Zastúpený: Ing. Igor Koller, predseda  
IČO: 00586455  
DIČ: 2020871974  
Nájomca: Alpine Consulting s.r.o., Dolný Smokovec 63, 059 81 Vysoké Tatry  
Zastúpená: Mgr. Peter Michalka, konateľ  
IČO: 50 238 281  
DIČ: 2120249802  
IČDPH:  
Bankové spojenie:  
č. účtu:

### II. Predmet a účel nájmu

- II.1 Prenajímatelia dávajú nájomcovi do nájmu majetok Klubu slovenských turistov (KST) a Slovenského horolezeckého spolku JAMES (SHS JAMES):  
Nehnuteľnosti evidované v katastri nehnuteľností katastrálneho úradu Prešov, Správa katastra Poprad v katastrálnom území Tatranská Lomnica LV č.: 417 ako parcela CKN č. 3317/8 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 137 m<sup>2</sup> a na LV č. 421 ako stavby – Téryho chata, súpisné číslo 447, postavená na parcele č. 3317/8, skladové hospodárstvo na parcele č. 3317/17 a trojkomorový septik na parcele č. 3317/18, vrátane hnutel'ného majetku podľa inventárneho zoznamu v prílohe tejto zmluvy.
- II.2. Nájomca preberá plnú hmotnú zodpovednosť za prenajatý majetok a zaväzuje sa predmet nájmu podľa bodu II.1. využívať na poskytovanie :
- a) prechodného ubytovania,
  - b) verejného stravovania a občerstvenia,
  - c) maloobchodného predaja doplnkového potravinárskeho a drobného tovaru,
  - d) doplnkových služieb zameraných na telovýchovno-kultúrne, turistické a športové aktivity.
- II.3. Poskytovať ďalšie služby a vykonávať iné činnosti môže nájomca iba na základe predchádzajúceho súhlasu prenajímateľov.
- II.4. Nájomca sa zaväzuje zachovať účelovosť objektu t. j. využívať ho na turistické, športové účely, poskytovať služby verejnosti, orientovať ďalšie aktivity na činnosti, súvisiace s telovýchovnou, športovou a turistickou činnosťou.

### III. Doba nájmu

- III.1 Nájom sa dojednáva:  
pre nebytové priestory a parcely uvedené v bode II.1. na dobu určitú od 22.9.2016 do 31.10.2020.

#### IV. Výška a splatnosť nájomného

- IV.1. Úhrnná výška základu nájomného v čase uzavretia tejto zmluvy za prenajatý majetok podľa bodu II.1. je 30 000,00 EUR za rok, t. j. 2 500,00 EUR za mesiac.
- IV.2. Prenajímatelia budú dojednané nájomné na príslušný prebiehajúci kalendárny rok fakturovať mesačne a to v stanovenej výške:  
KST (75% vlastníckeho podielu): 1 875,00 EUR za mesiac, t.j. 22 500,00 EUR za rok + príslušné % platnej DPH.  
SHS JAMES (25% vlastníckeho podielu): 625,00 EUR za mesiac, t.j. 7 500,00 EUR za rok.  
Tento základ bude pre ďalšie kalendárne roky (2015 – 2020) priebežne upravovaný podľa čl. IV.3. tejto zmluvy v závislosti na raste indexu spotrebiteľských cien služieb v Slovenskej republike.  
V nájomnom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty.
- IV.3. Začiatkom bežného kalendárneho roka, po zverejnení údajov Slovenského štatistického úradu, prenajímatelia stanovia novú výšku nájomného za prebiehajúci kalendárny rok. Pre výpočet použijú zverejnený priemerný index rastu spotrebiteľských cien tovaru a služieb v Slovenskej republike v predchádzajúcom kalendárnom roku. Týmto indexom vynásobia nájomné stanovené na predchádzajúci kalendárny rok. Takto stanovenú novú výšku nájomného prenajímatelia písomne oznámia nájomcovi.
- IV.4. Prenajímatelia vystavia a doručia nájomcovi faktúru za príslušný kalendárny mesiac do jeho 10. dňa.
- IV.5. Nájomné a iné platby nájomcu v prospech prenajímateľov sa považujú za zaplatené dňom, kedy bola príslušná čiastka pripísaná na účet prenajímateľov.
- IV.6. V prípade omeškania nájomcu s úhradou faktúr sú prenajímatelia oprávnení nájomcovi vyúčtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
- IV.7. Nájomca nesmie byť v omeškani s úhradou nájomného viac ako 1 mesiac po uplynutí splatnosti faktúry.

#### V. Podmienky nájmu

- V.1. Nájomca si na vlastné náklady zabezpečí:
- bežné udržiavanie ako je upratovanie prenajatých priestorov, upratovanie chodníka pred budovou, maľovanie miestností, umývanie okien a dverí, bežné údržby a opravy (sanitárne zariadenia a pod.), upratovanie prenajatých častí parciel,
  - pravidelné revízie nezabudovaných technologických zariadení, ktoré nie sú súčasťou stavby a ktoré sa vyžadujú v zmysle platných zákonov, vyhlášok a nariadení (revízie elektrických, plynových zariadení, spotrebičov a pod.),
  - prevádzku a udržiavanie zdrojov pitnej vody, čističky odpadových vôd.
- V.2. Náklady na služby súvisiace s nájmom – dodávku elektrickej energie, vody a stočného, tepla, odvoz smetí a pod. znáša nájomca. Rovnako si na vlastné náklady zabezpečí zapojenie a prevádzku zariadení, napr. telefónnej stanice, internetu, televízneho príjmu. Tieto náklady nie sú zahrnuté v nájomnom (IV.1.)
- V.3. Náklady na nevyhnutné opravy, ktoré sú nad rámec drobných opráv a vykonajú sa po predchádzajúcom písomnom odsúhlasení prenajímateľom, hradia prenajímatelia.
- V.4. Nájomca nie je oprávnený (ani na vlastné náklady) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľov vykonávať akékoľvek úpravy (nad rámec úprav uvedených v bode V.1.) na prenajatom majetku. Na žiadosť nájomcu vyjadria prenajímatelia svoje stanovisko v lehote do 30 kalendárnych dní. Úpravy, nespádajúce do kategórie opráv (napr. prestavba, rekonštrukcia), ktoré požaduje nájomca a prenajímatelia ich odsúhlasia, vykonajú sa na náklady prenajímateľov po predchádzajúcom uzatvorení

- dotatku tejto zmluvy s príslušnou úpravou ceny nájmu.
- V.5. Nájomca sa zaväzuje prenajatý majetok užívať so starostlivosťou riadneho hospodára pri šetrení všetkých hodnôt doteraz v nich existujúcich.
  - V.6. Prenajímatelia zabezpečujú na vlastné náklady poistenie predmetnej nehnuteľnosti a informujú nájomcu o tejto skutočnosti.
  - V.7. Nájomca si na vlastné náklady poistí vnútorné i vonkajšie zariadenie, vybavenie, vozidlá, tovar a pod.
  - V.8. Zásahy na prenajatých parcelách môže nájomca urobiť len po predchádzajúcej písomnej dohode s prenajímateľmi.
  - V.9. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajaté priestory a parcely iba na účely uvedené v tejto zmluve, dodržiavať ekologické zásady a podmienky zákona o ochrane prírody a nezaťažovať okolie nadmerným hlukom, zápachom, odpadmi a pod.
  - V.10. Nájomca je povinný prenajaté priestory ako i okolie prenajatej nehnuteľnosti udržiavať v čistote na vlastné náklady.
  - V.11. Nájomca je povinný opatriť čelnú stranu budovy vedľa vchodových dverí oficiálnym logom majiteľov chaty KST, SHS JAMES podľa osobitnej špecifikácie a na náklady prenajímateľov.
  - V.12. Umiestnenie loga nájomcu, firemných tabúl a prípadných reklám i vo vnútri prenajatých priestorov na čas dlhší ako 1 mesiac musí byť písomne vopred dohodnuté s prenajímateľmi. Prenajímatelia sa vyjadria na žiadosť nájomcu v lehote 30 dní od doručenia žiadosti.
  - V.13. Zmluvné strany sú povinné vzájomne propagovať druhého partnera (napr. prezentácie, propagačné materiály, pohľadnice, webová stránka a pod.).
  - V.14. Nájomca sa zaväzuje svojim konaním a vystupovaním nepoškodzovať dobré meno prenajímateľov i samotného prenajatého zariadenia. Nájomca je povinný dodržiavať spôsoby slušného správania sa a spoločenského vystupovania voči každému návštevníkovi.
  - V.15. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľom, resp. nimi písomne splnomocneným osobám vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly a vykonania potrebných úprav alebo opráv po predchádzajúcom písomnom oznámení.  
Ak by vykonávané úpravy resp. opravy obmedzovali nájomcovi užívanie nebytových priestorov, prenajímatelia dohodnú s nájomcom prípadné zníženie nájomného v primeranom rozsahu.
  - V.16. Nájomca je povinný vybaviť si prípadné potrebné súhlasy orgánov štátnej správy k účelovej prevádzke prenajímaných priestorov ako aj k inštalácii a prevádzke zariadení, umiestnených v prenajatých objektoch alebo na prenajatých častiach parciel.
  - V.17. Prenajímatelia na vlastné náklady zabezpečia protipožiarne vybavenie prenajatých priestorov, ako aj zariadení, umiestnených na prenajatých častiach parciel, zodpovedajúce náplni činnosti a charakteru skladovaných materiálov a zodpovedajú za protipožiarne vybavenie prenajatých priestorov a za predpísané revízie protipožiarneho vybavenia. Rovnako na vlastné náklady zabezpečia pravidelné revízie technologických a iných zariadení, ktoré sú súčasťou stavby a ktoré sa vyžadujú v zmysle platných zákonov, vyhlášok a nariadení (revízie elektrickej inštalácie, plynových rozvodov, bleskozvodov).
  - V.18. Nájomca sa zaväzuje, že počas celej doby užívania vykoná všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru resp. inej havárie. Nájomca plne zodpovedá za organizáciu protipožiarnej ochrany prenajatých priestorov.
  - V.19. Každý z účastníkov tejto zmluvy má povinnosť počínať si tak, aby nedochádzalo ku škode. Prenajímatelia nezodpovedajú nájomcovi za škodu na veciach vnesených do prenajatých priestorov alebo na prenajaté časti parciel. Nájomca ručí za každú škodu,

ktorá vznikne prenajímateľom zanedbaním povinností určených nájomcovi v tejto zmluve alebo neprímeraným užívaním prenajatých priestorov alebo parciel nájomcom alebo jeho klientmi.

- V.20. Ak je potrebné odstrániť vážnu poruchu alebo poškodenie v prenajatom priestore alebo na prenajatej časti parciel, nájomca je povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť prenajímateľom. V prípade, že tak neurobí, nesie zodpovednosť za škody, ktoré vzniknú prenajímateľom zanedbaním tejto povinnosti.
- V.21. Hnuteľný majetok vnesený do prenajatých objektov a zabezpečený na jeho náklady, zostáva majetkom nájomcu.
- V.22. Nájomca zodpovedá za stav prenajatého hnuteľného majetku. Po skončení nájmu je povinný odovzdať ho podľa inventárneho zoznamu prenajímateľom v stave, ktorý zodpovedá primeranému opotrebeniu. Chýbajúci alebo zničený inventár je nájomca povinný nahradiť.
- V.23. Nájomca je povinný obhospodarovať prenajaté zariadenie nepretržite po celý rok (prevádzkovať zariadenie termínovo obmedzene môže nájomca len s písomným súhlasom prenajímateľov a počas neprevádzkovania je povinný zariadenie primerane zabezpečiť).
- V.24. Nájomca sa zaväzuje udržiavať na hlavnom objekte jeho označenie názvom.
- V.25. Nájomca sa zaväzuje na základe platných členských preukazov na aktuálny kalendárny rok poskytovať členom KST, SHS JAMES a ich partnerským organizáciám v zahraničí - KČT, ÖTK, ČHS zľavu na ubytovaní vo výške 50% z aktuálnej ceny nocľahu, uvádzať poskytovanú zľavu spolu s cenou za ubytovanie pre nečlenov spomínaných organizácií na viditeľnom mieste vo vnútri chaty a viesť údaje o poskytnutých zľavách v knihe ubytovaných s uvedením čísla členského preukazu (viď príloha č. 6.).
- V.26. Nájomca bude poskytovať informácie o poveternostnej situácii a podmienkach v predmetnej lokalite podľa osobitnej špecifikácie prenajímateľov pre účely informovania členskej základne prenajímateľov a širokej verejnosti.
- V.27. Nájomca je povinný na viditeľnom mieste v chate umiestniť informáciu o papierovej a elektronickej knihe prianí a sťažností podľa osobitnej špecifikácie prenajímateľov.
- V.28. Prenajímateľia sú povinní udržiavať prenajaté zariadenia v stave spôsobilom na dohodnutý spôsob užívania nájomcom.
- V.29. Nájomca sa zaväzuje nad rámec bežných opráv preinvestovať 5 000,00 EUR ročne na opravy, rekonštrukcie a renováciu prenajatých objektov po dohode a písomnom odsúhlasení predmetu týchto investícií s prenajímateľmi.
- V.30. Nájomca sa zaväzuje, že funkciu chatára bude počas celej doby nájmu vykonávať Mgr. Peter Michalka osobne. Zmena v osobe chatára je možná len so súhlasom prenajímateľov formou dodatku k tejto zmluve.

## VI. Ukončenie nájmu

VI.1 Nájom končí uplynutím doby, na ktorú bola zmluva uzavretá.

VI.2 Nedodržanie podmienok nájmu uvedených v bodoch II.2.až II.4, IV.7., V.I. až V.2.,V.4. až V.5., V.7. až V.16., V.18. až V.20., V.22. až V.27, V.29 a V.30. tejto zmluvy je dôvodom pre 1-mesačnú výpoveď zo strany prenajímateľov, pokiaľ nedôjde k náprave po predchádzajúcom písomnom upozornení.

VI.3 Nedodržanie podmienok nájmu uvedených v bodoch V.6., V.17. a V.28. je dôvodom pre 1-mesačnú výpoveď zo strany nájomcu, pokiaľ nedôjde k náprave po predchádzajúcom písomnom upozornení.

VI.4 Výpovedné lehoty podľa tejto zmluvy začnú plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená.

## VII. Záverečné ustanovenia

- VII.1. V prípade skončenia tohoto zmluvného vzťahu nájomca nebude požadovať úhradu nákladov, spojených s úpravami nebytových priestorov a častí parciel, ktoré mal v nájme a ktoré vykonal na vlastné náklady.
- VII.2. O odovzdaní a prevzatí nebytových priestorov a častí parciel tak na začiatku ako i na konci nájmu spíšu zmluvné strany zápis, v ktorom bude konštatovaný stav v akom sa prenajaté nehnuteľné i hnutel'né veci nachádzajú.
- VII.3. Pri skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi nebytové priestory i prenajaté časti parciel v stave v akom ich prevzal, s prihliadnutím k bežnému opotrebeniu. Nadmerné opotrebenia (nájomcom spôsobené škody) je nájomca povinný opraviť na vlastné náklady, resp. ich uhradiť. Prenajaté časti parciel je nájomca povinný upraviť do pôvodného stavu. Za každý ďalší deň užívania priestorov alebo parciel po skončení nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške uvedenej v tejto zmluve.
- VII.4. Nájomca nesmie dať prenajaté priestory a parcely do podnájmu.
- VII.5. Prenajímateľa môžu dať časť prenajímaných nehnuteľností do podnájmu inému subjektu po vzájomnej písomnej dohode.
- VII.6. Pri odstúpení od zmluvy táto zmluva zaniká doručením odstúpenia.
- VII.7. Vo všetkých prípadoch skončenia nájmu podľa tejto zmluvy alebo podľa zákona dáva nájomca prenajímateľom súhlas, aby prenajaté priestory a parcely sám vypratá na náklady nájomcu v prípade, že tak nájomca neurobí sám ku dňu skončenia nájmu.
- VII.8. Vo vzťahoch neupravených touto zmluvou sa budú zmluvné strany riadiť príslušnými ustanoveniami občianskeho zákonníka a ostatnými predpismi v platnom znení.
- VII.9. Zmluva môže byť menená písomnými dodatkami, návrhy ktorých sú oprávnené podávať obe zmluvné strany.
- VII.10 Pre uzavretie tejto zmluvy je potrebná dohoda o všetkých jej ustanoveniach.
- VII.11. Zmluva je vyhotovená v 6 exemplároch, z ktorých po 2 ks sú určené pre prenajímateľov a 2 pre nájomcu.
- VII.12 Kontaktné osoby nájomcu:
1. Mgr. Peter Michalka,
  2. Mgr. Juraj Michalka,
- VII.13 Prenajímateľa podpisom tejto zmluvy potvrdzujú, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená, práva, alebo uplatnené nároky tretích osôb, ktoré by mohli byť prekážkou k uzatvoreniu zmluvy.
- VII.14 Zmluvné strany zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom túto dobrovoľne a bez nátlaku podpísali.
- VII.15 Prílohou tejto zmluvy sú:
- Príloha č. 1: Pôdorysy prenajatých nebytových priestorov
  - Príloha č. 2: List vlastníctva, na ktorom sú zapísané prenajaté nehnuteľnosti
  - Príloha č. 3: Výpis z obchodného registra nájomcu
  - Príloha č. 4: Inventárny zoznam prenajatého hnutel'ného majetku
  - Príloha č. 5: Vzory platných členských preukazov členov KST, SHS JAMES, ÖTK, ČHS a KČT

V Bratislave dňa 22.9.2016

V Bratislave dňa 22.9.2016