

Z M L U V A

o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená podľa ust. § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zmluva“),

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

1. Budúci prenajímateľ:

Obec Krásnohorské Podhradie

Hradná 156, Krásnohorské Podhradie 049 41

IČO: 00 328421

zastúpená starostom Bc. Petrom Bollom

(ďalej len „budúci prenajímateľ“ a tiež – „účastník zmluvy o združení“)

a

2. Budúci nájomca:

Štefan Kún

nar., r.č.

bytom, Krásnohorské Podhradie 049 41

(ďalej len „budúci nájomca“ alebo „vlastník jestvujúcich objektov“),

(spoločne tiež ako „zmluvné strany“ alebo „účastníci zmluvy“)

P r e a m b u l a :

Slovenské národné múzeum (SNM), vo veci organizačného útvaru SNM: SNM - Múzeum Betliar v Betliari, so sídlom Kaštieľna 6, 049 21 Betliar (ďalej ako „SNM“) a obec Krásnohorské Podhradie, so sídlom Hradná 156, 049 41 Krásnohorské Podhradie (ďalej ako „Obec Krásnohorské Podhradie“), uzatvorili dňa 24.05.2019 Zmluvu o združení č. SNM-BET-INE-2019/564, podľa § 829 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „Zmluva o združení“).

Zmluva o združení bola uzatvorená s cieľom spoločne sa združiť a pričiniť za účelom realizácie stavby nového rozšíreného parkoviska pod hradom Krásna Hôrka a zrealizovania s tým súvisiacich stavieb a zariadení – inžinierskych sietí, technologických zariadení a príjazdových komunikácií v rámci projektu (stavby): „Obnova hradu Krásna Hôrka a revitalizácia bezprostredného okolia hradu“, (ďalej len ako „Obnova hradu Krásna Hôrka“), ktorú bude realizovať SNM ako stavebník a investor stavby. Cieľom tejto činnosti je opätovne sprístupniť hrad Krásna Hôrka širokej verejnosti v požadovanej kvalite, s adekvátnym zabezpečením, ktorého súčasťou má byť aj dôstojný nástupný areál k hradu.

Súčasťou stavby: „Obnova hradu Krásna Hôrka“ má byť stavebný objekt: SO 14 Objekty občerstvenia a suvenírov – veľký stánok, verejné toalety, 5 x malý stánok, ktoré po dosiahnutí cieľa a tým zároveň po zániku zdrużenia, majú prejsť do vlastníctva obce.

Vzhľadom k tomu, že v súčasnosti jestvujúce objekty umiestnené v území pod hradom Krásna Hôrka, ktoré sú vo vlastníctve budúceho nájomcu, sú v kolízii s umiestnením niektorých

stavebných objektov stavby „Obnova hradu Krásna Hôrka“, je potrebné ich odstrániť a územie vyčistiť pre budúcu výstavbu.

Zmluvné strany po dohode vzájomne dospeli k záveru, že najúčinnjším spôsobom vedúcim k vyčisteniu územia, tak aby budúci nájomca dostal adekvátnu náhradu za svoje objekty, ktoré sa budú odstraňovať, bude **uzatvorenie nájomnej zmluvy na objekt: „Veľký stánok a verejné toalety“**, v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a iných príslušných právnych predpisov platných a účinných na území Slovenskej republiky.

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Štefan Kún je výlučným vlastníkom objektov nachádzajúcich sa v priestoroch nástupného areálu hradu a to:
 - Bufet „Lángoš“ (stavba nezapísaná v katastri nehnuteľností), postavený na parcele KNC č. 395/2, LV č. 689 pre k. ú. Krh. Podhradie.
 - Bufet pod hradom (stavba nezapísaná v katastri nehnuteľností), postavený na parcele KNC č. 395/2, LV č. 689 pre k. ú. Krh. Podhradie (stavby bufetov sú na Urbanistickom návrhu označené na str. 2 bodmi 4. a 5.).
2. Všeobecná hodnota stavieb bufetov bola určená znaleckým posudkom Ing. Máriou Gyöngyösovou č. 101/2020 zo dňa 25.05.2020 na sumu 28.000,- €

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Uzatvorením tejto zmluvy o budúcej nájomnej zmluve, bude mať vlastník jestvujúcich objektov dostatočnú záruku, že po zrealizovaní stavebného objektu: „Veľký stánok a verejné toalety“, ktorý prejde do vlastníctva budúceho prenajímateľa, mu bude prenajatý na základe nájomnej zmluvy.
2. Vlastník jestvujúcich objektov sa zaväzuje, že podpíše súhlas na odstránenie objektov uvedených v bode 1. Článku I. tejto zmluvy do piatich dní po tom, čo po splnení zákonných podmienok (§ 47a ods. 1 OZ, § 9 ods. 8 písm. e/ zákona o majetku obcí č. 138/91 Zb. a § 5a z. č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám) nadobudne účinnosť táto zmluva.
3. Vlastník jestvujúcich objektov zároveň so súhlasom na odstránenie objektov, splnomocní stavebníka stavby „Obnova hradu Krásna Hôrka“ SNM k vybaveniu celého legislatívneho a realizačného procesu smerujúceho k odstráneniu uvedených objektov a vyčisteniu plochy pod objektami.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že do 15 dní po tom, čo budúci prenajímateľ podľa čl. VIII. ods. 2 Zmluvy o združení uzavretej medzi obcou Krásnohorské Podhradie a Slovenským národným múzeom nadobudne vlastnícke právo k stavbe „Veľký stánok a verejné toalety“, uzatvoria podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho

zákonníka (a zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov), nájomnú zmluvu, ktorou budúci prenajímateľ prenajme budúcemu nájomcovi priestory „Veľkého stánku a verejných toaliet“, ktorá bude okrem iného obsahovať nasledovné dojednania:

- 4.1. Nájom bude dohodnutý na dobu určitú a to na dobu 20 rokov. Zmena podmienok nájmu bude možná len na základe dohody zmluvných strán. Nájomné bude určené, a to tak, že bude tvoriť najviac 1/3 aktuálneho nájomného stanoveného VZN Obce Krásnohorské Podhradie o cenách prenájmov za nebytové priestory.
- 4.2. Účelom nájmu bude prevádzkovanie bufetu a s tým spojené poskytovanie pohostinských služieb a služieb rýchleho občerstvenia s predajom doplnkového tovaru. Budúci nájomca bude mať právo rozhodnúť o prípadnej zmene účelu nájmu, bez porušenia ďalších ustanovení nájomnej zmluvy.
- 4.3. Nájomné bude stanovené dohodou účastníkov vo výške 1/3 nájomného určeného Obcou Krásnohorské Podhradie všeobecne záväzným nariadením ku dňu podpisu nájomnej zmluvy a bude splatné vopred, vždy do 31.3. toho ktorého roka za konkrétny kalendárny rok.
- 4.4. Služby spojené s nájmom (el. energia, voda, odvoz odpadov a ostatné) si bude nájomca uhrádzať na vlastné náklady,
- 4.5. Pre prípad úmrtia nájomcu pred uplynutím doby nájmu bude dohodnutý prechod práva nájmu a všetkých ďalších práv vyplývajúcich z nájomnej zmluvy na synov nájomcu: Štefana Kúna, nar. _____ a Patrika Kúna, nar. _____. Tento prechod práv bude upravený písomným dodatkom k nájomnej zmluve.
- 4.6. Nájomca bude mať právo prenechať nebytové priestory do podnájmu tretej osobe, za dodržania podmienok nájmomcom.
- 4.7. Pre prípad, ak by sa obec, ako prenajímateľ rozhodla predmet nájmu a pozemok pod ním odpredať, nájomca bude mať predkupné právo a to za cenu určenú znaleckým posudkom, postupujúc podľa bodu 4.8 tohto článku zmluvy. Aj pre prípad nevyužitia predkupného práva nájmomcom vznikne v tomto prípade nájomcovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške všeobecnej hodnoty oboch súčasných bufetov uvedenej v článku I., v bode 2.
- 4.8. Ak by k prevodu vlastníctva malo dôjsť pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 4.1., kúpna cena „Veľkého stánku a verejných toaliet“ sa stanoví tak, že od ceny určenej znalcom za účelom ocenenia veľkého stánku a verejných toaliet sa odpočíta suma 28.000,- eur, predstavujúca všeobecnú, znalcom stanovenú hodnotu oboch stánkov patriacich nájomcovi pred ich odstránením (článok I., bod 2.) + suma **3.000 €** (predstavujúca predpokladaný ročný čistý zisk nájomcu) za každý celý rok ostávajúci do uplynutia dohodnutej doby nájmu. Cena pozemku (novovytvorenej parcely zameranej na tento účel vyhotoveným geometrickým plánom na náklady nájomcu oddelenej z parcely reg. „C“ 387/5 kat. územie Krásnohorské Podhradie vo výmere predstavujúcej pôdorysnú plochu veľkého stánku, verejných toaliet a 2 m po ich obvode) bude predstavovať cenu stanovenú znaleckým posudkom v dobe predaja, nie však vyššiu, ako 20,- €/m².
- 4.9. Spolu so zastavaným pozemkom o výmere uvedenej v preambule tejto zmluvy a tiež v Záväznom stanovisku vydanom dňa 20.02.2020 Krajským pamiatkovým

úradom v Košiciach pod č. KPUKE-2020/2671-4/14783/TI,MK,SO, vznikne nájomcovi, a to tak pred uplynutím doby nájmu ako aj po uplynutí doby nájmu, nárok na predkupné právo (budúceho kupujúceho) pril'ahlej plochy, o výmere nie menšej ako 40 m², ktorá bude tvoriť svojim umiestnením a využitím neoddeliteľný celok s vyššie špecifikovanou stavbou „veľkého stánku“.

- 4.10. Obec Krásnohorské Podhradie sa zároveň zaväzuje, že na parkovisku v areáli, v ktorom sa momentálne nachádzajú stavby vo vlastníctve budúceho nájomcu a budú nachádzať nové stavby vo vlastníctve budúceho prenajímateľa, vyhradí jedno parkovacie miesto pre budúceho nájomcu, tzv. služobné, resp. zásobovacie, podľa možnosti v blízkosti stavby (objektu „Veľkého stánku a verejných toaliet“), ktorý bude predmetom nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by ani do 5 rokov odo dňa, keď Štefan Kún (vlastník a budúci nájomca) podpíše ako vlastník jestvujúcich objektov súhlas s ich odstránením, nedošlo k odovzdaniu „Veľkého stánku a verejných toaliet“ do nájmu podľa bodu 4., Článku II. tejto zmluvy, obec Krásnohorské Podhradie bude povinná nahradiť Štefanovi Kúnovi škodu pozostávajúcu zo všeobecnej hodnoty oboch súčasných bufetov uvedenej v článku I., bode 2. a z ušlého zisku vo výške 300 € za každý mesiac omeškania po 5 rokoch spätne odo dňa udeleného súhlasu na odstránenie objektov, ktoré sú t. č. v jeho vlastníctve až do uzavretia nájmovej zmluvy. Lehota 5 rokov, uvedená vyššie, môže byť predĺžená len v prípade, ak by realizácia stavby a jej odovzdanie do vlastníctva obce bolo oddialené z objektívnych dôvodov, a z dôvodov nezapríčinených jedným alebo druhým členom združenia, špecifikovaného v preambule tejto zmluvy. Predĺženie lehoty bude tvoriť samostatný, písomný dodatok k tejto zmluve, ktorý bude možné podpísať po súhlase oboch zmluvných strán.
6. Táto podmienka, uvedená v predchádzajúcom bode, nijako neovplyvní pokračovanie ani platnosť ostatných článkov a bodov tejto zmluvy.

Článok III.

Sankcie

1. Okrem povinností budúceho prenajímateľa uvedených v článku II. tejto zmluvy, tento berie na seba riziko vzniku neodvrátiteľnej škody na strane budúceho nájomcu ku ktorej dôjde odstránením stavieb vo vlastníctve budúceho nájomcu, a preto sa zmluvné strany dohodli, že v prípade, ak dôjde k porušeniu niektorého z bodov tejto zmluvy, bude prenajímateľ povinný uhradiť (budúcemu) nájomcovi škodu v skutočnej výške, nielen uvedenej v článku II. tejto zmluvy.

Článok IV.

Ostatné dojednania

1. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu podpísali slobodne, vážne a bez nátlaku.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne prekážky, ani právne vady, ktoré by spôsobili neplatnosť niektorého z článkov tejto zmluvy. Pri zatažení takýchto

- skutočností na jednej alebo druhej zmluvnej strane, je tá strana, ktorá druhú priviedla do omylu, povinná druhej strane nahradiť škodu.
3. Neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy budú tvoriť:
 - uznesenie Obecného zastupiteľstva v Krásnohorskom Podhradí, č. 43/2020, schválené dňa 22.12.2020, na základe ktorého následne dôjde k podpísaniu tejto zmluvy štatutárom obce Krásnohorské Podhradie a Štefanom Kúnom
 - vyjadrenie zmluvného partnera Obce Krásnohorské Podhradie – Slovenského národného múzea, že nemá výhrady k tejto zmluve
 - znalecký posudok č. 101/2020, vyhotovený znalcom Ing. Máriou Gyöngyösovou
 4. Zmluvu možno vypovedať iba písomne, zmluva nie je vypovedateľná svojvoľným rozhodnutím obecného zastupiteľstva, ani ďalšieho obecného zastupiteľstva, zvoleného v nasledujúcich/ďalších komunálnych voľbách, ktoré by zmenilo podmienky dohodnuté v tejto zmluve, v prípade porušenia zmluvných podmienok zo strany budúceho prenajímateľa, je tento povinný, vyplatiť budúcemu nájomcovi skutočnú škodu, zmluvnú pokutu i ušlý zisk, vo výške, ktorá je uvedená v článku II., bodoch 4. a 5. tejto zmluvy.
 5. Podľa § 5a ods. 1 zákona č.211/200 Zb. o slobodnom prístupe k informáciám, je táto zmluva povinne zverejňovanou zmluvou, preto nadobúda účinnosť deň po dni, nasledujúcom po jej zverejnení.
 6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán obdrží 2 vyhotovenia.

Článok V. Záverečné dojednania

Vzhľadom na okolnosti uzatvorenia tejto zmluvy, uvedené v preambule tejto zmluvy a vzhľadom na skutočnosti a dojednania, uvedené v ďalších článkoch tejto zmluvy, s odvolaním sa na ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí, ktoré umožňuje obciam reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prenechávaním majetku do nájmu sa táto zmluva uzatvára z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Tento spočíva v tej skutočnosti, že v tomto odôvodnenom prípade Budúci prenajímateľ (Obec Krásnohorské Podhradie) nevytvára súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov, a preto nevyžaduje a nebude vyžadovať od Budúceho nájomcu (Budúceho vlastníka) trhové nájomné, s ohľadom na to, že Budúci prenajímateľ berie na seba riziko vzniku neodvratiteľnej škody, ktorá vznikne odstránením nehnuteľností vo vlastníctve Budúceho nájomcu.

V Krásnohorskom Podhradí, dňa 31.12.2020

.....
Štefan Kún

