

ZMLUVA O NÁJME

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
a
dohoda o záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu a budúcu zmluvu o zriadení predkupného práva a budúcu nájomnú zmluvu.

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **OBEC TERCHOVÁ**
Sv. Cyrila a Metoda 96
013 06 Terchová
IČO: 32 16 99
DIČ: 2020677626
Zastúpená: Viktor Vallo – starosta obce
Bankové spojenie: PRIMA Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 0210220001/5600

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **ROZMARÍN SLOVAKIA, s.r.o.**
Rozmarínova 1
911 01 Trenčín
IČO: 36 300 721
DIČ: 2021398434
IČ DPH: 2021398434
Zastúpená: JUDr. Ing. Jozef Krška – konateľ
Zapísaná v OR OS Trenčín, Oddiel Sro, vl. č. 10762/R
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s.
Číslo účtu: 1411180004/1111

(ďalej len „Nájomca“)

Čl. II Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je:

- a) záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi počas platnosti tejto zmluvy Predmet nájmu špecifikovaný v Čl. III tejto zmluvy do užívania, a to spôsobom a za podmienok stanovených touto zmluvou, a
- b) záväzok Nájomcu platiť dohodnuté nájomné vo výške, spôsobom a za podmienok podľa tejto zmluvy.

Čl. III Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, evidovaných u Katastrálneho úradu v Žiline – Správe katastra Žilina na liste vlastníctva č. 3648, kat. úz. Terchová (ďalej len „Nehnuteľnosť“).
- Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je nehnuteľnosť C KN parc. č. 15700/74 – TTP o výmere 2826 m² v kat. území Terchová.
Presná špecifikácia Predmetu nájmu tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „Predmet nájmu“).

Čl. IV Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom výstavby novej budovy amfiteátra v lokalite Nad Bôrami v k.ú. Terchová, ktorého výstavbu bude nájomca realizovať na predmete nájmu, a to podľa projektovej dokumentácie vypracovanej Ing. Milanom Maretom pod č. 2/2012 pod názvom Amfiteáter Terchová (ďalej len „Projekt“), ktorá je prílohou č. 6 tejto zmluvy.

Čl. V Výška nájomného

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za predmet nájmu podľa tejto zmluvy predstavuje sumu vo výške 1,- Eur/rok. Nájomca uhradí takto dojednané nájomné vopred za celú dobu nájmu spolu teda vo výške 30,- Eur pri podpise tejto zmluvy do pokladne Prenajímateľa. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že Nájomca uhradil nájomné za celú dojednanú dobu nájmu spolu vo výške 30,- Eur pri podpise tejto zmluvy do pokladne Prenajímateľa.

Čl. VI Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - a) je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom k riadnemu užívaniu v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
 - b) je oprávnený osobne, príp. prostredníctvom svojich poverených pracovníkov vykonávať kontrolu dodržiavania predpisov na ochranu životného a pracovného prostredia,
 - c) nezodpovedá za škody na majetku, zariadení a veciach vnesených na Predmet nájmu, Nájomcovi pri jeho činnosti,
 - d) vyhlasuje, že Predmet nájmu nemá žiadne právne vady, a na Predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, príp. práva tretích osôb, ktoré by bránili Nájomcovi Predmet nájmu nerušene užívať,
 - e) sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi súčinnosť potrebnú pre vydanie právoplatného asanačného povolenia na odstránenie jestvujúcej stavby Amfiteátra postaveného na Predmete nájmu. Zmluvne strany v tejto súvislosti zhodne prehlasujú, že s asanáciou jestvujúcej stavby Amfiteátra, ktorý je postavený na predmete nájmu podľa tejto zmluvy,

možno začať len na podklade právoplatného asanačného rozhodnutia príslušného orgánu a až po preukázaní dostatočného finančného krytia potrebného na výstavbu nového Amfiteátra v podobe deklarovanej v tejto zmluve nájomcom (čl. VI. bod 2 písm. f/, g/ tejto zmluvy), ktoré Prenajímateľ písomne vyhlási za postačujúce.

- f) súhlasí s realizáciou výstavby novej budovy amfiteátra na Predmete nájmu za podmienok a v rozsahu ustanovenom v tejto zmluve a v súlade s Projektom, ktorú je Nájomca povinný vykonať a ukončiť do 18 mesiacov od začatia výstavby, nájomca je povinný začať s výstavbou do 90 dní odo dňa získania písomného potvrdenia prenajímateľa o dostatočnosti finančného krytia podľa písm e) tohto odseku. ; ukončením výstavby podľa predchádzajúcej vety sa rozumie vydanie právoplatného kolaudačného rozhodnutia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí užívanie novej budovy amfiteátra V prípade neposkytnutia potrebnej súčinnosti zo strany prenajímateľa pri vybavovaní kolaudačného rozhodnutia sa lehota na ukončenie výstavby primerane predĺži.
- g) sa zaväzuje poskytnúť súčinnosť Nájomcovi pri vybavovaní stavebného ako aj užívacieho povolenia na realizáciu výstavby novej budovy amfiteátra,

2. Nájomca:

- a) je oprávnený a povinný užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým účelom nájmu,
- b) po začatí výstavby poistí svoj hnutel'ný majetok, ktorý sa nachádza v Predmete nájmu pre prípad krádeže, proti živelným pohromám, vandalizmu, ako aj iným prípadným možným poistným udalostiam a zodpovednosť za škodu spôsobenú tretím osobám na vlastné náklady a toto preukáže Prenajímateľovi. V prípade vzniku škody, ktorá je krytá poistným plnením v zmysle tohto bodu, sa Nájomca zaväzuje vykonať všetky kroky potrebné k uhradeniu škody z poistného plnenia.
- c) je zodpovedný za akúkoľvek škodu, ktorú spôsobí Prenajímateľovi svojou činnosťou alebo postupom v rozpore s ustanoveniami zmluvy alebo v rozpore so zákonnými povinnosťami, a to tak v Predmete nájmu, ako aj na alebo v Nehnutel'nosti. V takomto prípade je povinný uhradiť Prenajímateľovi skutočnú škodu, alebo uviesť vec na vlastné náklady do pôvodného stavu,
- d) je povinný znášať náklady na opravy a údržbu Predmetu nájmu vo vlastnej réžii,
- e) sa zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť projektovú dokumentáciu na výstavbu novej budovy amfiteátra a zároveň v súčinnosti s Prenajímateľom vybaviť platné stavebné povolenie na výstavu,
- f) sa zaväzuje zabezpečiť finančné prostriedky na výstavbu novej budovy amfiteátra na Predmete nájmu z finančných zdrojov vlastných, komerčných bánk, príp. z fondov EÚ ako aj kombináciou týchto finančných zdrojov. Zabezpečenie finančných prostriedkov je povinný prenajímateľovi preukázať.
- g) sa zaväzuje na Predmete nájmu v súvislosti s vyššie špecifikovanými investíciami preinvestovať celkovo čiastku vo výške 2 000 000,- €
- h) zodpovedá v plnom rozsahu za dodržiavanie bezpečnostných predpisov, predpisov BOZP a predpisov o požiarnej ochrane v Predmete nájmu pri asanácii, začatí stavby aj počas výstavby, pričom Prenajímateľ si vyhradzuje právo kontroly dodržiavania týchto povinností a Nájomca sa zaväzuje vykonávať všetky potrebné opatrenia, vrátane školenia svojich pracovníkov na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie; Nájomca nesie plnú zodpovednosť za dodržiavanie svojich zákonných povinností týkajúcich sa BOZP a predpisov o požiarnej ochrane,
- i) nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu akejkoľvek inej tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,

- j) je oprávnený spolu s Predmetom nájmu užívať pozemok príľahlý k Predmetu nájmu (prístupovú cestu C KN parc. č. 15700/23, 15700/22, 15700/21 a 15700/6 a chodník C KN parc. č. 15700/7) v rozsahu potrebnom len na prístup k Predmetu nájmu,
- k) je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, týkajúce sa jeho identifikačných údajov, prípadne iných skutočností, ktoré môžu mať vplyv na súčinnosť medzi zmluvnými stranami,
3. Nájomca preberá na seba zodpovednosť v zmysle platných právnych predpisov za osoby a majetok, ktorý sa v čase trvania nájmu bude nachádzať na Predmete nájmu s jeho vedomím.
4. Nájomca je povinný umožniť bezodplatné využívanie predmetu nájmu vrátane novej budovy Amfiteátra Prenajímateľovi, resp. osobám nim splnomocneným na účely organizácie dvoch podujatí Cyrilometodské dni a Jánošíkové dni podľa vopred písomne dohodnutého harmonogramu medzi Nájomcom a Prenajímateľom, ktorého vzor tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy. Harmonogram podľa predchádzajúcej vety bude aktualizovaný vždy najneskôr ku dňu 31.12. každého kalendárneho roka, počas ktorého trvá nájom podľa tejto zmluvy. V prípade záujmu prenajímateľa o ďalšie využívanie novej budovy Amfiteátra budú podmienky ďalšieho využívania predmetom osobitnej dohody.
5. Po skončení nájmu je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané práce a investície podľa tejto zmluvy, na ktoré bol udelený písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete zmluvy len na podklade vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca po skončení nájmu nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním prác, investícií podľa tejto zmluvy a iných zmien na predmete nájmu, príp. náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.

Čl. VII

Doba trvania nájmu a odovzdanie/prevzatie Predmetu nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára od 16.03.2012 na dobu určitú 30 rokov, t.j. do 15.03.2042 s možnosťou predĺženia doby nájmu na ďalšie obdobie, ak sa tak Nájomca s Prenajímateľom písomne dohodnú.
2. O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu spíšu zmluvné strany Preberací protokol, ktorý bude Prílohou č. 2 tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ odovzdá Predmet nájmu Nájomcovi protokolárne v deň odovzdania písomného potvrdenia prenajímateľa o dostatočnosti finančného krytia podľa Čl. VI ods. 1 písm. e) tejto zmluvy Nájomca podpísaním predmetného protokolu potvrdzuje, že prevzal predmet nájmu v stave spôsobilom na v tejto zmluve dojednané užívanie.

Čl. VIII

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká
 - a) dohodou,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) uplynutím doby nájmu.
2. Dohodou zmluvných strán je možné zrušiť zmluvu kedykoľvek, pričom dohoda vyžaduje pre svoju platnosť písomnú formu.

3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak dôjde k porušeniu povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy podstatným spôsobom. Podstatným porušením tejto zmluvy nájomcom, pre ktoré je Prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä:
 - a/ ak Prenajímateľ vyhlási rozsah Nájomcom predloženého finančného krytia výstavby novej budovy Amfiteátra za nepostačujúci (čl. VI. bod 1 písm. e/ zmluvy),
 - b/ nebolo príslušným orgánom vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie k novej budove Amfiteátra, ktorý mal Nájomca postaviť na Predmete nájmu za podmienok a v rozsahu ustanovenom v tejto zmluve, a to ani do 18 mesiacov od začatia výstavby,
 - c/ Nájomca porušuje svoju povinnosť ustanovenú v čl. VI. bod. 4.
 - d/ ak Nájomca nezabezpečil finančné prostriedky v potrebnom rozsahu na výstavbu novej budovy Amfiteátra podľa tejto zmluvy do 1 roka od uzatvorenia tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) ak Prenajímateľ porušuje svoje povinnosti uvedené v tejto zmluve podstatným spôsobom, a to aj napriek písomnému upozorneniu na porušovanie povinností, ak náprava nebude uskutočnená v primeranej lehote určenej Nájomcom na jej uskutočnenie, najmenej 30 dní od doručenia upozornenia,
 - b) ak sa mu nepodari zabezpečiť potrebné finančné prostriedky na výstavbu novej budovy Amfiteátra podľa tejto zmluvy a to ani v lehote do 1 roka od uzatvorenia tejto zmluvy.
5. Odstúpenie od zmluvy je možné vykonať podľa tejto zmluvy len písomným oznámením, ktoré bude doručené druhej zmluvnej strane spôsobom upraveným v čl. X. tejto zmluvy. Doručením písomného oznámenia druhej zmluvnej strane sa zmluva v celom rozsahu zrušuje. Odstúpením od zmluvy nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody podľa tejto zmluvy a na zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- € (slovom: desaťtisíc eur), ktorú je Nájomca Prenajímateľovi povinný zaplatiť v prípade odstúpenia od zmluvy v zmysle Čl. VIII bod 4. b) tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný v prípade zániku nájomného vzťahu pred uplynutím doby nájmu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave, v akom mu bol odovzdaný, s prihliadnutím na vykonané práce a investície podľa tejto zmluvy, na ktoré bol udelený písomný súhlas Prenajímateľa. Nájomca je oprávnený vykonať zmeny na predmete zmluvy len na podklade vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca v prípade skončenia nájomného vzťahu pred uplynutím doby nájmu nemá nárok na náhradu akýchkoľvek nákladov vynaložených v súvislosti s vykonaním prác, investícií podľa tejto zmluvy a iných zmien na predmete zmluvy, príp. náhradu zhodnotenia predmetu nájmu.
7. V prípade ukončenia nájmu z akýchkoľvek dôvodov, Prenajímateľ nie je povinný poskytnúť Nájomcovi náhradný Predmet nájmu.

Čl. IX Prehlásenia zmluvných strán

1. Prenajímateľ prehlasuje, že:
 - a) je výlučným vlastníkom Nehnutelnosti,
 - b) má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - c) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy.
 - d) k uzatvoreniu tejto zmluvy bol udelený súhlas formou uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Terchová v zmysle VZN (rozsah VZN – nakladanie s majetkom obce)

2. Nájomca prehlasuje, že:
 - a) má oprávnenie v súlade s platnými predpismi na vykonávanie obchodnej činnosti, ktorá bude vykonávaná v Predmete nájmu, pričom zodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá by v prípade neexistencie oprávnenia mohla byť spôsobená Prenajímateľovi,
 - b) tretia osoba nevymáha voči nemu zaplatenie takej pohľadávky a nevedie voči nemu alebo osobe za ktorej záväzky ručí, alebo inak zodpovedá, také súdne konanie, v dôsledku ktorých by mohla byť ohrozená schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
 - c) má právnu spôsobilosť a oprávnenie podpísať túto zmluvu, vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - d) nie je v stave neplnenia alebo porušenia pri žiadnej zo zmlúv, v ktorých je jednou zo zmluvných strán a ktoré sú pre neho záväzné tak, že by takéto neplnenie alebo porušenie mohlo ohroziť schopnosť Nájomcu plniť si záväzky z tejto zmluvy,
 - e) sa nevyskytla alebo netrvá žiadna skutočnosť, ktorá by mu bránila v platnom uzatvorení tejto zmluvy,
 - f) na uzatvorenie tejto zmluvy, na vykonávanie práv a na plnenie záväzkov z tejto zmluvy nie je potrebný súhlas, povolenie alebo vyjadrenie tretej osoby alebo interného orgánu Nájomcu, a ak áno, tak tieto boli udelené,
 - g) všetky informácie a podklady, ktoré boli poskytnuté Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou alebo s uzatváraním tejto zmluvy alebo rokovaniami, ktoré viedli k uzatvoreniu tejto zmluvy, sú pravdivé.

Čl. X Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovať sa bude vždy na adresu podľa zápisu v Obchodnom registri, príp. živnostenskom registri. V prípade, ak ktorákoľvek zo zmluvných strán zmení názov alebo sídlo alebo sa zmenia iné podstatné údaje, je povinná oznámiť zmenu údajov druhej zmluvnej strane bezodkladne, najneskôr do 30 dní od zmeny. Ak nebola zmena oznámená, platia posledné známe údaje.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomných oznámení medzi sebou budú používať predovšetkým nasledovné spôsoby:
 - a) doručovanie poštou, ako zásielku s doručenkou zaslanú doporučené, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo uloženia zásielky na pošte,
 - b) doručovanie kuriérom expresnej doručovateľskej služby, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky,

- c) doručovanie osobne, pričom zásielka sa bude považovať za doručenie momentom preukázateľného prevzatia zásielky ktorýmkoľvek zamestnancom alebo osobou v prevádzke Prenajímateľa alebo Nájomcu, pričom v prípade odmietnutia prevzatia alebo neprevzatia takejto zásielky bude táto zásielka považovaná za doručenie uplynutím 3 dní odo dňa odmietnutia prevzatia zásielky alebo neprevzatia zásielky.

Čl. XI

Ochrana dôverných informácií a mlčanlivosť

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že zabezpečia pred nepovolanými osobami ochranu takých informácií, ktoré tvoria alebo môžu byť obchodným tajomstvom, ako aj takých údajov, na ktoré sa vzťahuje Zákon o ochrane osobných údajov, resp. iné právne predpisy upravujúce ochranu utajovaných skutočností a dôverných informácií.
2. Obe zmluvné strany sa zaväzujú považovať informácie o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedeli na základe tejto zmluvy, za informácie dôverné a zaväzujú sa zachovať mlčanlivosť o takých skutočnostiach, a to až do doby, kedy sa tieto informácie stanú všeobecne známymi za predpokladu, že sa tak nestane porušením povinnosti mlčanlivosti.
3. Za dôverné informácie sa pre potreby tejto zmluvy považujú také informácie a skutočnosti:
 - ktoré nie sú všeobecne verejne známe, alebo
 - ktoré by svojím zverejnením mohli spôsobiť škodu pre ktorúkoľvek zo zmluvných strán, alebo
 - ktoré jedna zo zmluvných strán označila písomnou formou za dôverné.
4. Takéto informácie môžu byť poskytnuté tretím stranám len s písomným súhlasom druhej zmluvnej strany. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočných odkladov vydať súhlas na poskytnutie informácií tretím stranám, ak je to nevyhnutné pre splnenie predmetu zmluvy a za predpokladu, že tretia strana poskytne dostatočné garancie, že nedôjde k zneužitiu dôverných informácií.
5. Za porušenie povinnosti mlčanlivosti sa nepovažuje, ak je zmluvná strana povinná dôvernú informáciu oznámiť na základe zákonom stanovenej povinnosti.

Č. XII

Dohoda o záväzku uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu

Nájomca ako budúci predávajúci sa touto zmluvou zaväzuje uzavrieť s Prenajímateľom ako budúcim kupujúcim na podklade výzvy budúceho kupujúceho zmluvu (ďalej len „budúca kúpna zmluva“), ktorou budúci predávajúci prevedie bez tiarch vlastnícke právo na budúceho kupujúceho k nehnuteľnosti – stavba Amfiteátra vrátane jej príslušenstva, ktorú budúci predávajúci postaví v súlade s touto zmluvou na Predmete nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „predmet budúcej kúpnej zmluvy“).

Budúci kupujúci je oprávnený vyzvať Budúceho predávajúceho k uzatvoreniu takejto budúcej kúpnej zmluvy najskôr po uplynutí 5 rokov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným orgánom k predmetu budúcej kúpnej zmluvy a budúci predávajúci sa zaväzuje takúto budúcu kúpnu zmluvu s budúcim kupujúcim uzatvoriť v lehote do 30 dní od prevzatia výzvy budúceho kupujúceho k uzatvoreniu budúcej zmluvy.

Účastníci sa ďalej dohodli, že predmet budúcej kúpnej zmluvy, dohodnutý v súlade s touto zmluvou, bude v budúcej kúpnej zmluve ďalej špecifikovaný aktuálnymi údajmi o zápise vlastníckeho práva budúceho predávajúceho v príslušnom katastri nehnuteľnosti tak, aby budúca kúpna zmluva bola vkladu schopnou listinou, na základe ktorej zapíše príslušná správa katastra do katastra nehnuteľnosti budúceho kupujúceho ako vlastníka predmetu budúcej kúpnej zmluvy v celom rozsahu budúceho prevodu. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností na základe uzavretia budúcej kúpnej zmluvy podá budúci kupujúci.

Účastníci sa dohodli na budúcej kúpnej cene za budúci prevod vlastníckeho práva k predmetu budúcej kúpnej zmluvy vo výške 1,- Eur (slovom jedno euro). Budúca kúpna cena je v plnej výške splatná v hotovosti alebo na účet v peňažnom ústave budúceho predávajúceho. Účastníci zhodne prehlasujú, že takto dojednaná výška budúcej kúpnej ceny je prejavom ich slobodnej vôle a táto nie je v rozpore s dobrými mravmi ani neodporuje právnym predpisom.

Účastníci sa dohodli, že spolu s podpisom budúcej kúpnej zmluvy uzatvoria zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, predmetom ktorej bude záväzok budúceho kupujúceho do 3 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbe Amfiteátra uzatvoriť s budúcim predávajúcim nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenechanie stavby Amfiteátra vrátane jej príslušenstva do nájmu budúceho predávajúceho na účely organizovania kultúrno-spoločenských podujatí, reštaurácie, kaviarne, detskej škôlky, stánkového predaja, občerstvenia, kongresových a školiacich akcií a na iné kultúrno – spoločenské účely v rozsahu predmetu podnikania budúceho predávajúceho na obdobie do 15.03.2042, za nájomné vo výške 1 euro ročne. Súčasťou nájomnej zmluvy bude povinnosť budúceho predávajúceho ako prenajímateľa umožniť bezodplatné využívanie budovy Amfiteátra vrátane jeho príslušenstva budúcim kupujúcim, resp. osobami ním splnomocnenými na účely organizácie podujatí podľa písomne dohodnutého harmonogramu medzi účastníkmi., ktorý tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy.

V prípade ak nedôjde medzi účastníkmi k podpisu zmluvy o budúcej nájomnej zmluve s uvedenými podmienkami, nie je budúci predávajúci povinný uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu a takéto konanie budúceho predávajúceho nebude porušením záväzku uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu s dôsledkami predpokladanými touto zmluvou.

Budúci predávajúci sa zaväzuje, že počas platnosti tejto zmluvy neprevedie vlastnícke právo k predmetu budúcej kúpnej zmluvy alebo jeho časti na tretiu osobu, neuzavrie s treťou osobou zmluvu o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom by bol prevod vlastníckeho práva k predmetu budúcej kúpnej zmluvy alebo jeho časti ani tento predmet budúcej kúpnej zmluvy alebo jeho časť žiadnym spôsobom nezaťaží žiadnym iným právom, vrátane práva nájmu a podnájmu.

V prípade porušenia záväzku budúceho predávajúceho uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu na základe tejto zmluvy má budúci kupujúci právo domáhať sa nahradenia vyhlásenia vôle uzavrieť budúcu kúpnu zmluvu súdnym rozhodnutím podľa ust. § 50a ods. 2 Občianskeho zákona.

Č. XIII

Dohoda o záväzku uzavrieť budúcu zmluvu o zriadení predkupného práva

1. Nájomca ako budúci vlastník nehnuteľnosti – stavby Amfiteátra vrátane jej príslušenstva, ktorú Nájomca postaví v súlade s touto zmluvou na Predmete nájmu podľa tejto zmluvy (ďalej len „novostavba Amfiteátra“) sa týmto zaväzuje uzavrieť s Prenajímateľom na podklade výzvy Prenajímateľa zmluvu, ktorou Nájomca ako budúci vlastník novostavby Amfiteátra zriadi v prospech Prenajímateľa predkupné právo k novostavbe Amfiteátra. Súčasťou zmluvy o zriadení predkupného práva bude aj záväzok prenajímateľa uzatvoriť pri podpise Kúpnej zmluvy zmluvu o budúcej nájomnej zmluve, predmetom ktorej bude záväzok budúceho kupujúceho do 3 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k stavbe Amfiteátra uzatvoriť s budúcim predávajúcim nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude prenechanie stavby Amfiteátra vrátane jej príslušenstva do nájmu budúceho predávajúceho na účely organizovania kultúrno-spoločenských podujatí, reštaurácie, kaviarne, detskej škôlky, stánkového predaja, občerstvenia, kongresových a školiacich akcií a na iné kultúrno – spoločenské účely v rozsahu predmetu podnikania budúceho predávajúceho na obdobie do 15.03.2042, za nájomné vo výške 1 euro ročne. Súčasťou nájomnej zmluvy bude povinnosť budúceho predávajúceho ako prenajímateľa umožniť bezodplatné využívanie budovy Amfiteátra vrátane jeho príslušenstva budúcim kupujúcim, resp. osobami ním splnomocnenými na účely organizácie podujatí podľa písomne dohodnutého harmonogramu medzi účastníkmi, ktorý tvorí prílohu č. 5 tejto zmluvy. Tento záväzok bude podmienkou realizácie predkupného práva a v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o budúcej nájomnej zmluve s uvedenými podmienkami nie je nájomca povinný predať stavbu Amfiteátra prenajímateľovi.
2. Predkupné právo podľa predchádzajúceho bodu 1. bude zriadené ako vecné právo a ako také bude predmetom evidencie v katastri nehnuteľností (ďalej len „Predkupné právo“)..
3. Prenajímateľ je oprávnený vyzvať Nájomcu k uzatvoreniu takejto budúcej zmluvy o zriadení Predkupného práva najskôr v deň nasledujúci po dni právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, ktorým príslušný orgán povolí užívanie novostavby Amfiteátra. Nájomca sa zaväzuje takúto budúcu zmluvu s Prenajímateľom uzatvoriť v lehote do 30 dní od prevzatia výzvy Prenajímateľa k uzatvoreniu budúcej zmluvy o zriadení Predkupného práva.
4. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že predmet budúcej zmluvy o zriadení Predkupného práva, dohodnutý v súlade s touto zmluvou, bude v budúcej zmluve o zriadení Predkupného práva ďalej špecifikovaný aktuálnymi údajmi o zápise vlastníckeho práva Nájomcu v príslušnom katastri nehnuteľnosti tak, aby budúca zmluva o zriadení Predkupného práva bola vkladu schopnou listinou, na základe ktorej zapíše príslušná správa katastra do katastra nehnuteľností Predkupné právo podľa tejto zmluvy. Návrh na zápis do katastra nehnuteľností na základe uzavretia budúcej zmluvy o zriadení Predkupného práva podá Prenajímateľ.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že trvanie Predkupného práva bude obmedzené na dobu do dňa uzavretia budúcej kúpnej zmluvy k novostavbe Amfiteátra podľa článku XII. tejto zmluvy.
6. V prípade porušenia záväzku Nájomcu uzavrieť budúcu zmluvu o zriadení Predkupného práva na základe tejto zmluvy má Prenajímateľ právo domáhať sa nahradenia vyhlásenia

vôle uzavrieť budúcu zmluvu o zriadení Predkupného práva súdnym rozhodnutím podľa ust. § 50a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

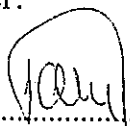
Č. XIV Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne a po vzájomnej dohode.
2. Vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy a vzťahy v nej neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený postúpiť alebo založiť akékoľvek právo, skupinu práv alebo všetky práva vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu jednostranným úkonom a Nájomca podpísaním tejto zmluvy dáva súhlas k akémukoľvek takémuto budúcemu postúpeniu práv.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia tejto zmluvy v zmysle zákona o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Prenajímateľ a dve vyhotovenie Nájomca.
6. Prílohou a neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 - špecifikácia Predmetu nájmu
Príloha č. 2 - Protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu
Príloha č. 3 - Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva Terchová
Príloha č. 4 - Výpis z obchodného registra Nájomcu
Príloha č. 5 - vzor Harmonogramu akcií Prenajímateľa
Príloha č. 6. - Projekt
7. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo nezákonným alebo neuplatniteľným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a uplatniteľnosť zostávajúcej časti tejto zmluvy a zmluva je neplatná len v najužšom možnom a nutnom rozsahu. V takomto prípade sú účastníci tejto zmluvy povinní nahradiť dotknuté ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere budú zodpovedať účelu sledovanému dotknutými ustanoveniami tejto zmluvy. Za týmto účelom si účastníci poskytnú potrebnú súčinnosť, a to do 15 dní od obdržania výzvy druhého účastníka.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, v plnom rozsahu jej porozumeli, bez výhrad súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju, bez akejkoľvek tiesne a nie za nápadne nevýhodných podmienok, slobodne a vážne podpisujú a zaväzujú sa jej ustanovenia dobrovoľne dodržiavať.

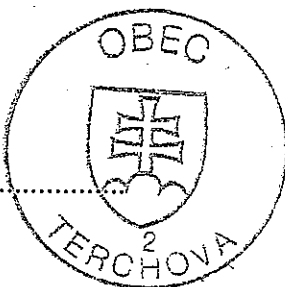
V Terchovej, dňa 16.03.2012

V Terchovej, dňa 16.03.2012

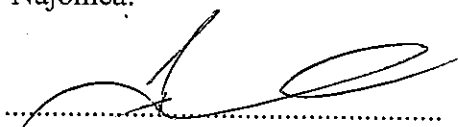
Prenajímateľ:



Viktor Vallo
starosta



Nájomca:



Rozmarín Slovakia, s.r.o.
JUDr. Ing. Jozef Krška
konateľ