

6/2025 **NÁJOMNÁ ZMLUVA**

uzatvorená na základe ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Kalameny**
Sídlo: Kalameny 70, 034 82 Lúčky
IČO: 00 315 303
DIČ: 2020589560
Zastúpený: Ing. Juraj Markovič, starosta obce
IBAN: SK69 0200 0000 0000 2112 7342

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Michal Mitošinka**
Dátum narodenia:
Trvale bytom:
Štátna príslušnosť: Slovenská republika

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj len „**Zmluvné strany**“),

ktorí súhlasne uzavierajú podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení túto

Nájomnú zmluvu (ďalej len „**Zmluva**“):

Čl. I

Predmet zmluvy účel nájmu

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Nájomcovi na užívanie nehnuteľnosti zapísané v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Ružomberok, katastrálny odbor, na **liste vlastníctva číslo 1158**, pre okres Ružomberok, obec Kalameny, **katastrálne územie Kalameny**, a to pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- **parc. č. 98**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 373 m²,
- **parc. č. 99**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
- **parc. č. 100/5**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²,
- **parc. č. 100/6**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
- **parc. č. 100/7**, orná pôda o výmere 28 m²,
- **parc. č. 100/8**, orná pôda o výmere 51 m²,
- **parc. č. 100/9**, orná pôda o výmere 21 m²,

(ďalej len „**Predmet nájmu**“);

a záväzok Nájomcu platiť za užívanie Predmetu nájmu dohodnuté nájomné a užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou.

2. Účelom nájmu je prenechanie Predmetu nájmu do jeho užívania Nájomcovi na základe Uznesenie obce č. 2024/05/13, zo dňa 16.12.2024 — nájom pozemku prislúchajúceho k stavbe, prípadne prevádzke objektu vo vlastníctve Nájomcu, a to na základe vlastníckeho práva Nájomcu k stavbe postavenej na pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, **parc. č. 98**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 373 m², a s tým súvisiacich činností.

Čl. II

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi (Čl. V) Predmet nájmu do užívania po podpise oboma zmluvnými stranami a nasledujúci deň po zverejnení v centrálnom registri zmlúv, a to v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a v tomto stave Predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak. Prenajímateľ sa súčasne zaväzuje odovzdať Nájomcovi všetky doklady, rozhodnutia a technickú dokumentáciu, nevyhnutné pre riadne užívanie Predmetu nájmu Nájomcom.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní Nájomcovi prístup na Predmet nájmu tak, aby ho mohol užívať v súlade s touto Zmluvou.
3. Prenajímateľ je oprávnený jedenkrát štvrťročne kontrolovať, či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve; za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstupovať na Predmet nájmu za účasti Nájomcu. Prenajímateľ sa zaväzuje, že kontrolu bude vykonávať tak, aby jej výkonom nerušil Nájomcu neprimeraným spôsobom.
4. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť na Predmet nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Nájomcu, ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup na Predmet nájmu.

Čl. III

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na Predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca je oprávnený na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa realizovať na Predmete nájmu investičné, stavebné alebo iné činnosti obdobného charakteru, ktoré majú povahu technického zhodnotenia Predmetu nájmu, pričom Nájomca je v súvislosti s vykonaním týchto činností oprávnený odpisovať hodnotu realizovaného technického zhodnotenia vo svojom účtovníctve. Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu, Prenajímateľ nie je povinný uhradiť Nájomcovi takto zhodnotený Predmet nájmu a zhodnotenie Predmetu nájmu sa nezapočítava ani do úhrad nájomného.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať obmedzenia v užívaní Predmetu nájmu v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a ich udržiavanie za podmienky, že Prenajímateľ splní podmienky uvedené v bode 6. tohto Článku Zmluvy.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vrátiť Predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
5. Zmeny, ktoré vykonal Nájomca na Predmete nájmu so súhlasom Prenajímateľa, predovšetkým realizované technické zhodnotenie podľa bodu 2. tohto Článku Zmluvy, nie je Nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
6. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potreby nevyhnutných opráv, ktoré má vykonať Prenajímateľ; Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu vykonať ohlásené opravy v lehote dohodnutej obidvoma Zmluvnými stranami.
7. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

8. Nájomca nie je oprávnený zasahovať do rozvodov elektrickej energie, do rozvodov vody a do kanalizácie bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky poplatky, dane a iné poplatky vzniknuté v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu na jeho účel podľa tejto Zmluvy bude na základe dohody Zmluvných strán uhrádzať Nájomca, resp. ich Prenajímateľ na základe faktúry bude refakturovať Nájomcovi, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
10. Nájomca sa zaväzuje, že sa bude osobitne a riadne starať o Predmet nájmu:
 - a) po stránke prevádzkovej a zabezpečenia voľných a čistých prístupových komunikácií vedúcich k Predmetu nájmu, predovšetkým odhrňanie snehu a posyp ekologicky vhodným materiálom komunikácie v zimnom období; v ostatnom období udržiavanie cestnej komunikácie v prejazdnom stave, atď.,
 - b) kosiť trávu, ničiť burinu a podobne;
 - c) iné nevyhnutné úkony a udržiavacie práce podľa potreby na zabezpečenie dobrého technického a prevádzkového stavu Predmetu nájmu.

Čl. IV Nájomné

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je Zmluvnými stranami dohodnuté v sume **200,- € (slovom: dvesto Eur) bez DPH ročne**, keď v prípade zdaniteľného plnenia bude k sume nájomného účtovaná príslušná sadzba DPH vo výške platnej v čase zdaniteľného plnenia podľa právnych predpisov Slovenskej republiky, v prípade ak je Prenajímateľ platiteľom DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné vo výške podľa bodu 1. tohto Článku Zmluvy bude Nájomcom platené formou bezhotovostného prevodu na bankový účet Prenajímateľa uvedený Prenajímateľom v záhlaví tejto Zmluvy alebo hotovostne do pokladne obce, na základe zmluvy s Prenajímateľom Nájomca je povinný zaplatiť nájomné najneskôr do 14. dňa po podpise zmluvy a rovnako tak každý ďalší rok, pričom nájomné sa považuje za zaplatené dňom pripísania výšky nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy alebo po vystavení príjmového pokladničného dokladu z obce.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa každoročne prehodnotí a zvýši, resp. zníži podľa oficiálneho zverejnenia štátneho orgánu (v čase uzavretia tejto Zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad Slovenskej republiky) o výšku priznanej inflácie, resp. deflácie prvýkrát v roku 2026 za rok 2025.

Čl. V Postup pri odovzdávaní predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že stav Predmetu nájmu mu je známy a v tomto stave ho preberá.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu vyhotovia fotodokumentáciu, ktorá bude tvoriť prílohu tejto Zmluvy v lehote do 5 dní odo dňa podpisu tejto Zmluvy, ktorá bude takto označená a podpísaná obidvomi Zmluvnými stranami. Nájomca sa zaväzuje, že k poslednému dňu nájomného vzťahu odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu v stave zodpovedajúcom bežnému opotrebovaniu.

Čl. VI Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 01.04.2025, a to nasledovne:
 - nájom pozemku parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape, **parc. č. 98**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 373 m² sa uzatvára na **10 (desať) rokov** s možnosťou opakovanej a neobmedzenej prolongácie doby nájmu, a to vždy na obdobie ďalších 10 (desať) rokov,

- nájom pozemkov parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:
 - **parc. č. 99**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 18 m²,
 - **parc. č. 100/5**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m²,
 - **parc. č. 100/6**, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 26 m²,
 - **parc. č. 100/7**, orná pôda o výmere 28 m²,
 - **parc. č. 100/8**, orná pôda o výmere 51 m²,
 - **parc. č. 100/9**, orná pôda o výmere 21 m²,

sa uzatvára na **2 (dva) roky** s možnosťou opakovanej prolongácie, vždy o ďalšie 2 (dva) roky.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah je možné ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo výpoveďou ktorejkoľvek Zmluvnej strany z akéhokoľvek dôvodu, alebo bez udania dôvodu; výpovedná doba je dvojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane; výpoveď musí mať písomnú formu a musí byť doručená druhej Zmluvnej strane, inak je neplatná.
3. V prípade, ak bude Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného dlhšie ako 30 dní, Prenajímateľ má právo okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy/táto Zmluva uplynutím 30. dňa omeškania s úhradou nájomného automaticky zaniká.

Čl. VIII

Zodpovednosť zmluvných strán

1. Ak niektorá Zmluvná strana porušením povinností vyplývajúcich jej z tejto Zmluvy spôsobí druhej Zmluvnej strane škodu, je povinná ju uhradiť.
2. Ak niektorá Zmluvná strana neposkytne druhej Zmluvnej strane primeranú súčinnosť potrebnú na splnenie jej záväzkov podľa tejto Zmluvy, je povinná jej uhradiť škodu týmto spôsobenú.

Čl. IX

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto Zmluvy je možná len vzájomnou písomnou dohodou Zmluvných strán formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve.
2. Zmluvné strany súčasne konštatujú, že predmet plnenia a podstatné náležitosti tejto Zmluvy schválilo obecné zastupiteľstvo Prenajímateľa na jeho zasadnutí dňa 16.12.2024 Uznesením č. 2024/05/13
3. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ostatnými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočniteľnými, alebo ak Zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočniteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto Zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť účastníci Zmluvy už skôr pamätali.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto Zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučená listová zásielka a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby, e-mailom; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek Zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto Zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručeníu na pätnásty deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy

na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v lehote pätnásť dní, považuje sa zásielka za doručení dňom uloženia na pošte.

5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa príslušných ustanovení zákona NR SR 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, a zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z toho jeden pre Prenajímateľa a jeden pre Nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto Zmluvy zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.

V Kalamenoch dňa 28.2.2025

Prenajímateľ:

Obec Kalameny

Ing. Juraj Markovič, starosta obce



V Kalamenoch dňa 28.2.2025

Nájomca:

Michal Mitošinka