

**Nájomná zmluva**  
**uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka**

Prenajímateľ: Obec Kalameny

Sídlo: Obecný úrad Kalameny 70, 034 82

Štatutárny zástupca: Ing. Juraj Markovič, starosta obce

IČO: 00315303,

DIČ: 2020589560

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Margaréta Ovsáková

Dátum narodenia: \_\_\_\_\_

Rodné číslo: \_\_\_\_\_

Trvale bytom: Kalameny 53

(ďalej len „nájomca“)

Prenajímateľ a nájomca spoločne len ako („zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme nehnuteľnosti podľa ustanovenia §663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov:

### **Článok I.**

#### **Predmet nájmu**

1. Predmetom tejto nájomnej zmluvy je prenájom nasledujúcej nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. území Kalameny, zameraných geometrickým plánom č. 33019517-2/2009, vedených na LV č. 1158 pre katastrálne územie a Obec Kalameny, okres Ružomberok, C KN par.č. 98, zastavané plochy a nádvoria o výmere 373 m<sup>2</sup>, C KN par.č. 99, zastavané plochy a nádvoria o výmere 18 m<sup>2</sup> a C KN par.č. 100/5 zastavaná plocha o výmere 54 m<sup>2</sup>, C KN par.č. 100/6, zastavaná plocha o výmere 26 m<sup>2</sup>, C KN par.č. 100/7 orná pôda o výmere 28 m<sup>2</sup>, C KN par.č. 100/8, orná pôda o výmere 51 m<sup>2</sup>, C KN par.č. 100/9, orná pôda o výmere 21 m<sup>2</sup>.

### **Článok II.**

#### **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nehnuteľnosti uvedené v článku I., nájomcovi za účelom užívania zastavaných pozemkov stavbou a prísluších pozemkov súvisiacich so stavbou, a to v súvislosti s nájmom bytu v stavbe a tiež v súvislosti s podnikateľskou činnosťou nájomcu.

2. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu špecifikovaný v článku I. je spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.

### **Článok III.**

#### **Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu 30 rokov, na obdobie od 01.01.2023. do 31.12.2052.

### **Článok IV.**

#### **Práva a povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi predmet nájmu do užívania v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, a v tomto stave predmet nájmu na svoje náklady udržiavať, pokiaľ nie je ďalej ustanovené inak.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi prístup do predmetu nájmu tak, aby mohol užívať v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu ak hrozí vážna škoda a na jej odvrátenie alebo na zmiernenie jej následkov je nevyhnutný vstup do predmetu nájmu

### **Článok V.**

#### **Práva a povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá za vzniknutú škodu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že bez písomného súhlasu prenajímateľa nevykoná na predmete nájmu žiadne zmeny.
3. Zmeny ktoré vykonal nájomca v predmete nájmu so súhlasom prenajímateľa, nie je nájomca povinný po skončení nájmu uviesť do pôvodného stavu.
4. Nájomca sa zaväzuje vykonať v predmete nájmu drobné opravy. Drobnými opravami sa rozumejú opravy popísane v prílohe č. 1 nariadenia Vlády Slovenskej republiky číslo 87/1995 Z.z v znení neskorších zmien, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca je zodpovedný za všetky škody na predmete nájmu, ktoré sám spôsobí vlastným zavinením. Nájomca je taktiež voči prenajímateľovi zodpovedný aj za škody na predmete nájmu, spôsobené zavinením tretích osôb, ktoré sa zdržujú v predmete nájmu v súlade s jeho pokynmi alebo s jeho vedomím.
6. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu, len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

## **Článok VI.**

### **Výška a splatnosť nájomného a služieb spojených s nájmom**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom v súvislosti s bytom a s podnikateľskou činnosťou nájomcu ročne v sume 150,- Eur, spolu s príslušnými pozemkami, súvisiacimi so stavbou o výmere 571 m<sup>2</sup>.
2. Prenajímateľ je oprávnený v priebehu doby nájmu jednostranne zvýšiť cenu za nájom ročne podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pokiaľ si prenájomca uplatní dané právo oznámením nájomcovi v ktorom uvedie výšku inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok a výšku celkového nájmu po zvýšení o mieru inflácie. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne stanovenie výšky nájomného v súvislosti s jeho zvýšením o príslušnú mieru inflácie, je nájomca oprávnený vrátiť oznámenie na prepracovanie.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné prenájomcovi v hotovosti alebo bankovým prevodom na účet prenájomca za daný kalendárny rok do 31.01. budúceho kalendárneho roka.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude uhrádzať náklady spojené s užívaním nehnuteľností, napr. daň náklady spojené s obvyklým udržiavaním a iné náklady vzniknuté počas nájmu.
5. Nájomca je povinný hradiť aj jedno parkovacie miesto na vyhradenom parkovisku ako osobitné užívanie v súvislosti s návštevníkmi Baru Kalameny v sume za rok podľa aktuálneho VZN obce o miestnych daniach.

## **ČLÁNOK VII.**

### **Predkupné právo**

1. Prenajímateľ zriaďuje v zmysle ustanovení zákona, v prospech nájomcu predkupné právo, počas celej doby nájmu, v prípade, že dôjde k prevodu predmetu nájmu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade budúceho prevodu, cena nehnuteľností bude stanovená znaleckým posudkom alebo dohodou obidvoch zmluvných strán v cene obvyklej v časti predmetného katastrálneho územia.

## **ČLÁNOK VIII.**

### **Skončenie nájmu**

1. Nájom dojednaný podľa tejto zmluvy zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu podľa článku III. tejto zmluvy
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán

- c) odstúpením od tejto zmluvy z dôvodu podstatného porušenia povinnosti druhou zmluvnou stranou podľa zákona. Odstúpenie od tejto zmluvy musí byť vykonané v písomnej forme, musí byť doručená druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia od zmluvy, inak je neplatné. Odstúpenie od zmluvy je účinné momentom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
- d) v prípade úmrtia nájomcu počas účinnosti tejto zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje uzavrieť za rovnakých podmienok Zmluvu o nájme nehnuteľnosti s inou osobou, ktorú určí nájomca resp. s právnym nástupcom nájmu. V prípade zániku nájmu pred uplynutím doby, na ktorú je nájom dojednaný je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné v alikvotnej výške podľa počtu dní, v ktorých mu bolo umožnené riadne užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

## ČLÁNOK IX.

### Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Nájomca vyhlasuje že na základe ústnej dohody užíval pozemok od 01.01.2023 a touto zmluvou berie na vedomie, že uhradí nájomné od 01.01.2023 podľa článku VI. tejto nájmovej zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Prenájom pozemkov podľa tejto zmluvy schválilo obecné zastupiteľstvo prenajímateľa uznesením č. Uznesenie č. 2023/03/10 z dňa 01.06.2023.
4. Táto zmluva bude zaväzovať i právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve musia byť vykonané písomnou formou a podpismi a potvrdené zmluvných strán.
6. Túto zmluvu uzatvárajú jej účastníci slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, teda tak, aby v budúcnosti nevznikli žiadne pochybnosti o tom, čo chceli jej obsahom vyjadriť, zmluvu si prečítali s jej obsahom súhlasia na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
7. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch.

**Za prenajímateľa:**

Kalameny, dňa 2.8.2023



Ing. Ju.

staro




ovič



**Za nájomcu:**

Kalameny, dňa 30.8.2023



Margarita