

Nájomná zmluva

uzavretá v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení
neskorších predpisov
(ďalej ako „Zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Ing. Michal Mičko, rod. Mičko**
Trvalé bydlisko: **Cintorínska 718/33, 900 89 Častá**
Dátum narodenia: 
Rodné číslo: 
Štátna príslušnosť: 
Číslo účtu/IBAN: 
Bankové spojenie: 
(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Názov: **Obec Častá**
Sídlo: **Hlavná 168, 900 89 Častá**
IČO: **00304701**
DIČ: **2020662061**
V zastúpení: **Mgr. Robert Lederleitner - starosta obce**
Číslo účtu/IBAN: **SK57 0200 0000 0000 0452 9112**
(ďalej len „Nájomca“)

„Prenajímateľ“ spolu s „Nájomcom“ ďalej ako „Zmluvné strany“.

I.

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom (podiel o veľkosti 1/1 vzhľadom k celku) pozemku parcely registra „C“, s parc. č. 523, druhom pozemku Ostatná plocha, o celkovej výmere 1 583 m², ktorý sa nachádza v k. ú. Častá v Obci Častá v okrese Pezinok, a ktorý je zapísaný na LV č. 875 vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor (ďalej len ako „**Pozemok**“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 1.2 Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je Pozemok vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“), ktorý Nájomca bude užívať najmä, avšak nielen, na nasledovný účel:
 - a) športovo – kultúrne využitie,
 - b) výstavbu a užívanie Pumptrackového ihriska, malého tréningového futbalového ihriska, prípadne športoviska so závlahovým systémom, multifunkčného ihriska, malej bežeckej dráhy a iných športovísk.
- 1.3 Prenajímateľ dáva Nájomcovi súhlas na vybudovanie trvalých športových a kultúrnych zariadení podľa bodu 1.2 a iných športovísk na Pozemku, podľa projektovej dokumentácie povolenej príslušným stavebným úradom.
- 1.4 Prenajímateľ ako výlučný vlastník Predmetu nájmu týmto prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi na dočasné užívanie, a to za podmienok uvedených v tejto Zmluve, pričom Nájomca Predmet nájmu do dočasného užívania prijíma a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
- 1.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že neexistujú žiadne právne ani faktické vady Predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti tejto Zmluvy, vyhlasuje, že jeho vlastnícke právo k Predmetu nájmu existuje a má také dispozičné práva, ktoré mu umožňujú Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy prenajať.
- 1.6 Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom Predmetu nájmu pred uzavretím tejto Zmluvy, ako aj pred jeho prevzatím do užívania.

II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1 Prenajímateľ týmto prenecháva Predmet nájmu Nájomcovi do odplatného dočasného užívania na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 7.7 tejto Zmluvy po dobu 25 (dvadsaťpäť) rokov, a za podmienok uvedených v tejto Zmluve. Nájomca Predmet nájmu prijíma do svojho užívania v stave, v akom sa nachádza a je povinný platiť Prenajímateľovi nájomné.
- 2.2 Nájom končí výlučne:

- a) uplynutím doby nájmu na ktorú bol dohodnutý,
- b) dohodou zmluvných strán,
- c) odstúpením od zmluvy jednou zo zmluvných strán z dôvodov výslovne špecifikovaných v tejto Zmluve.

- 2.3 Pri ukončení nájmu Nájomca najneskôr v deň skončenia nájmu Predmet nájmu odovzdá Prenajímateľovi v stave, v akom ho do užívania prevzal, s ohľadom na bežné opotrebenie a s ohľadom na vybudované úpravy podľa bodu 1.3 tejto Zmluvy.

III.

Nájomné

- 3.1 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu úplné a konečné nájomné stanovené dohodou zmluvných strán vo výške **1.200,- EUR/ročne** (slovom: *jedentisícdivesto euro ročne*) (ďalej len „**Nájomné**“), pričom prvé Nájomné je vo výške rozdielu alikvótnej sumy Nájomného (*odo dňa uzatvorenia Zmluvy do konca kalendárneho roka*) a sumy už uhradenej titulom reálneho užívania Pozemku pred uzatvorením tejto Zmluvy.
- 3.2 Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné Prenajímateľovi každý kalendárny rok, vždy najneskôr do 15. februára kalendárneho roka, a to na bankový účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3.3 Za deň úhrady nájomného, ako aj ostatných platieb podľa tejto Zmluvy v prípade ich bezhotovostnej úhrady, sa považuje deň, v ktorom je úhrada Nájomcu odpísaná z jeho bankového účtu v prospech účtu Prenajímateľa.
- 3.4 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku Nájomného aj priebežne kedykoľvek počas doby nájmu podľa miery inflácie vyhlásenej zákonným spôsobom Štatistickým úradom SR alebo pri zmene právnych predpisov, upravujúcich spôsob a podmienky nájmu. O takejto zmene výšky nájomného je povinný informovať Nájomcu tri mesiace pred úpravou výšky prenájmu, s výnimkou zvýšenia daňových povinností vzťahujúcich sa na nájomné alebo poplatky spojené s nájomom

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 4.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie v súlade s príslušnými predpismi, mimo vykonávania činností, ktoré sú povinnosťou Nájomcu v rámci prípravy a prevádzkovania športovísk podľa bodu 1.2 a iných (ďalej len ako „**Športoviská**“). O odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu môže byť zmluvnými stranami spísaný písomný protokol, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu akýmkoľvek spôsobom, ktorý je potrebný na dosiahnutie účelov dohodnutých v bode 1.2 tejto Zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 4.3 **Predkupné právo.** V súlade s ustanoveniami § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka Zmluvné strany zriaďujú v prospech Nájomcu predkupné právo na kúpu Predmetu nájmu. Ak sa Prenajímateľ počas trvania tejto Zmluvy rozhodne Predmet nájmu scudziť, zaväzuje sa Pozemok ponúknuť na kúpu najprv Nájomcovi. Nájomca je oprávnený svoje predkupné právo využiť a túto skutočnosť Prenajímateľovi písomne oznámiť v lehote 60 (šesťdesiat) dní odo dňa obdržania písomnej ponuky Prenajímateľa na kúpu nehnuteľnosti. Nájomca k oznámeniu o tom, že využíva svoje predkupné právo, pripojí aj návrh zmluvy o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam. Kúpna cena nehnuteľnosti bude stanovená buď dohodou strán v čase prevodu vlastníckeho práva alebo znaleckým posudkom ako cena Pozemku v čase prevodu vlastníckeho práva bez všetkých tých jeho súčastí a stavieb, ktoré vybudoval počas nájomného vzťahu Nájomca, najmä bez hodnoty vybudovaných ihrísk a iných športovísk, prípadného závlahového systému, inžinierskych sietí a ďalších súčastí Pozemku potrebných na dosiahnutie účelu nájmu podľa bodu 1.2.
- 4.4 Prenajímateľ musí Nájomcovi poskytnúť všetku a akúkoľvek súčinnosť potrebnú k dosiahnutiu účelu nájmu, najmä, ale nielen, poskytnúť súčinnosť k vydaniu územného rozhodnutia, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia k výstavbe ihrísk a iných športovísk, ako aj súčinnosť v konaní o poskytnutí NFP na účely výstavby ihrísk a iných športovísk podľa bodu 1.2.
- 4.5 Kedykoľvek počas posledného roku trvania nájmu je Nájomca oprávnený písomne navrhnúť Prenajímateľovi uzatvorenie kúpnej zmluvy, ktorou Predmet nájmu Nájomca kupuje od Prenajímateľa. Do 5 (piatich) dní od doručenia tohto návrhu je Prenajímateľ povinný návrh prijať, čím vznikne medzi Prenajímateľom ako predávajúcim a Nájomcom ako kupujúcim kúpna zmluva, ktorej predmetom je prevod vlastníckeho práva k Pozemku z Prenajímateľa a/alebo jeho prípadného právneho nástupcu na Nájomcu, pričom kúpna cena je uvedená v bode 4.6 tejto Zmluvy, a ktorou Prenajímateľ Pozemok za túto kúpnu cenu Nájomcovi predáva a Nájomca Pozemok za túto kúpnu cenu od Prenajímateľa kupuje a nadobúda do svojho výlučného vlastníctva (ďalej len ako „**Kúpna zmluva**“). Nájomca je povinný do 14 dní odo dňa vzniku Kúpnej zmluvy uhradiť Prenajímateľovi kúpnu cenu vypočítanú podľa bodu 4.6 tejto Zmluvy.
- 4.6 Kúpna cena za nadobudnutie vlastníctva k Pozemku na základe Kúpnej zmluvy je stanovená dohodou strán alebo znaleckým posudkom v čase uzatvorenia Kúpnej zmluvy.
- 4.7 V lehote do 5 (piatich) dní odo dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy je Nájomca oprávnený podať návrh na vklad vlastníckeho práva Nájomcu do katastra nehnuteľností k Pozemku a/alebo nástupníckych pozemkov, pričom Prenajímateľ ho týmto splnomocňuje na všetky úkony, ktoré budú potrebné k úplnej realizácii vkladového konania, vrátane odstraňovania akýchkoľvek nedostatkov návrhu na vklad.

- 4.8 Vznikom Kúpnej zmluvy podľa bodu 4.5 táto Zmluva zaniká. Tým nie je dotknutá platnosť ustanovení, ktoré majú trvať aj po zániku tejto Zmluvy.

V.

Zánik Zmluvy

- 5.1 Prenajímateľ je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť výlučne v prípade, že Nájomca je v omeškaní s úhradou Nájomného o viac ako jeden mesiac, pričom zaslaním samotného odstúpenia zo strany Prenajímateľa musí predchádzať písomné upozornenie Nájomcu na toto omeškanie s dodatočnou lehotou na splnenie tejto povinnosti, nie kratšou ako jeden mesiac.
- 5.2 Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak Prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy alebo platnej právnej úpravy, najmä, ale nielen, ak neodovzdá Nájomcovi do užívania Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak dá Predmet nájmu do nájmu počas trvania nájmu podľa tejto Zmluvy inému subjektu než je Nájomca.
- 5.3 Odstúpenie od tejto Zmluvy musí mať písomnú formu s uvedením dôvodu odstúpenia a musí byť doručené druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od tejto Zmluvy zaniká táto Zmluva od počiatku, okrem ustanovení tejto Zmluvy, z povahy ktorých je zrejmé, že zostávajú v platnosti i po zániku tejto Zmluvy.

VI.

Doručovanie

- 6.1 Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou s doručenkou preukazujúcou doručenie na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo na inú adresu naposledy pred odoslaním písomnosti oznámenú druhej zmluvnej strane, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane, ak táto Zmluva výslovne neumožňuje pre konkrétnu situáciu iný spôsob doručovania. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo 5. (piaty) deň od uloženia zásielky na pošte *(ak táto Zmluva na inom mieste neustanovuje osobitnú lehotu)*.
- 6.2 Oznámenia a iná komunikácia zmluvných strán, pre ktoré nie je predpísaná alebo výslovne dohodnutá písomná forma, alebo u ktorej to predpokladá táto Zmluva, môžu byť realizované aj telefonicky alebo elektronickou poštou na kontaktné telefónne čísla a kontaktné e-mailové adresy, ktoré si zmluvné strany oznámia.

VII.

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Obecné zastupiteľstvo Nájomcu na svojom zasadnutí dňa 5. októbra 2022 pod bodom číslo 15 schválilo znenie tejto Nájomnej zmluvy a jej uzatvorenie.
- 7.2 Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy vyžadujú formu písomného dodatku podpísaného všetkými účastníkmi Zmluvy.
- 7.3 Práva a povinnosti zmluvných strán touto Zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- 7.4 Zmluvné strany sa zaväzujú urovnať všetky prípadné spory vzniknuté v súvislosti s touto Zmluvou predovšetkým dohodou.
- 7.5 **Úplná dohoda:** Ustanovenia tejto Zmluvy nahrádzajú všetky predchádzajúce (doterajšie) ústne ako aj písomné dohody zmluvných strán týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
- 7.6 Ak by niektoré ustanovenie tejto Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, nebudú tým dotknuté ostatné ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým, zodpovedajúcim hospodárskemu účelu tejto Zmluvy, ktorý zmluvné strany sledovali v čase jej podpisu.
- 7.7 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci bezprostredne po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 7.8 Táto Zmluva bola vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jedno (1) vyhotovenie obdrží Prenajímateľ a Nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia.
- 7.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali a že táto, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Častej, dňa 26. októbra 2022

V Častej, dňa 26. októbra 2022

Prenajímateľ:



Ing. Michal Mičko, rod. Mičko

Nájomca:



za Obec Častá
Mgr. Robert Lederleitner
starosta obce

