

Nájomná zmluva

podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

(ďalej aj len Zmluva)

uzatvorená medzi stranami:

Prenajímateľ: **Obec Stránske, 013 13 Stránske 168**
Zastúpená starostom obce Jaroslav Mitaš
IČO :00648884
Bankové spojenie : Prima banka a.s.
IBAN : SK87 5600 0000 0055 2612 8001

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Stredoslovenská energetika Holding, a.s.**
Pri Rajčianke 8591/4B, 010 47 Žilina
IČO: 36 403 008
IBAN : SK87 0200 0000 0040 2318 4058
zastúpená:
Mgr. Petr Sekanina, predseda predstavenstva
JUDr. Mgr. Lenka Hmírová, RSc., podpredsedníčka predstavenstva
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa
10328/L

(ďalej len „nájomca“)

I. Uvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom pozemku E-KN 397/1, ostatná plocha, zapísaného na LV č. 1429 pre obec a k.ú. Stránske (ďalej aj len Pozemok), vrátane jeho časti evidovanej v KN pod p.č. C-KN č. 1994/6 s výmerou 35m², ktorá nie je evidovaná na liste vlastníctva.
- 1.2 Nájomca je vlastníkom stavby so s. č. 35, druh stavby: Budova pre šport a na rekreačné účely, evidovaná na LV č. 549 pre k. ú. Stránske, obec: Stránske, okres: Žilina (ďalej aj len ako „Rekreačná chata“).
- 1.3 Časť Rekreačnej chaty stojí na Pozemku, konkrétne na jeho časti evidovanej v KN pod p.č. CKN č. 1994/6 s výmerou 35m², ktorá nie je zapísaná na liste vlastníctva.
- 1.4 Časť prístavby Rekreačnej chaty stojí na časti Pozemku a to v rozsahu vymedzenom ako C-KN 1995/36 s výmerou 42 m² na základe geometrického plánu č. 47864729-12/2025 zo dňa 14.04.2025 vyhotoveným: GEOMER Žilina, geodetická a realitná kancelária, Hollého 401/64, 010 01 Žilina, IČO: 47864729, overený Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom zo dňa 25.04.2025 pod číslom: G1-74212025 (ďalej len GP).
- 1.5 Nájomca má záujem o vysporiadanie a zadefinovanie užívacích práv k pozemkom pod Rekreačnou chatou a jej prístavbou.
- 1.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že ku dňu uzavretia tejto zmluvy neexistujú žiadne právne ani faktické vady predmetu nájmu, ktoré by mohli byť prekážkou platnosti a účinnosti tejto zmluvy a uisťuje nájomcu, že predmet nájmu nie je zaťažený právami tretích osôb, žiadnymi reštitučnými nárokmi, vyvlastňovacími konaniami ani súdnymi konaniami, ktoré by mali vplyv na plnenie tejto zmluvy.

Súčasne vyhlasuje, že je výhradným a jediným vlastníkom predmetu nájmu a má potrebné dispozičné práva, na základe ktorých môže pozemky uvedené v čl. 2 bode 2. I prenajať.

II. Predmet zmluvy a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva Nájomcovi na užívanie právnym titulom nájmu nasledovné časti pozemku E-KN parc. č. 397/1, ostatná plocha, zapísaného na LV č. 1429 pre obec a k.ú. Stránske:
- a) C-KN č. 1994/6 pod Rekreačnou chatou s výmerou 35m², nezapísaný na liste vlastníctva,
 - b) C-KN č. 1995/36 pod prístavbou Rekreačnej chaty s výmerou 42 m² na základe GP.
- Celková plocha prenajatých pozemkov predstavuje 77 m².
- 2.2 Prenajímateľ súhlasí s využívaním predmetu nájmu podľa účelu, ktorý je uvedený v bode 2.3 tejto zmluvy ako prípad nájmu hodný osobitného zreteľa podľa zásad hospodárenia s majetkom obce a Zákona o majetku obcí č. 138/1991 Zb.
- 2.3 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu uvedený v čl. 2 bod 2.1 tohto článku Zmluvy na účel zápisu stavby (prístavby Rekreačnej chaty) do katastra nehnuteľností.
- 2.4 Prenajímateľ súhlasí aby Nájomca pristupoval k predmetu nájmu z Pozemku a pri užívaní predmetu nájmu umožnil prístup k predmetu nájmu osobám, ktoré budú využívať alebo zabezpečovať údržbu a zásobovanie Rekreačnej chaty.

III. Doba nájmu

- 3.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, od 01.01.2026 do 31.12. 2034, s právom prednostného predĺženia zmluvy pre nájomcu.
- 3.2 Túto zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím doby, na ktorú je uzatvorená nasledujúcimi spôsobmi:
- a) dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou
 - c) zánikom prenajímateľa alebo zánikom nájomcu.
- 3.3 Vypovedať zmluvu je oprávnený prenajímateľ v prípade:
- a) ak nájomca prenechá predmet nájmu do užívania tretím osobám v rozpore s touto Zmluvou a/alebo bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) ak nájomca využije predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel, alebo
 - c) ak poruší svoje povinnosti vyplývajúce z čl. 4 a 6.
- Zmluvný vzťah zaniká nasledujúcim dňom po dni doručenia výpovede druhej zmluvnej strane, deň odopretia prevzatia písomnosti nájomcom, alebo dňom, keď doručovateľ vráti zásielku odosielateľovi ako zásielku, ktorú sa nepodarilo doručiť.
- 3.4 Vypovedať zmluvu je oprávnený nájomca kedykoľvek počas trvania nájmu. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená prenajímateľom. Za deň doručenia sa považuje aj deň odopretia prevzatia písomnosti prenajímateľom alebo dňom, keď doručovateľ vráti zásielku odosielateľovi ako zásielku, ktorú sa nepodarilo doručiť.

IV. Nájomné a platobné podmienky

- 4.1 Nájomca sa v zmysle tejto zmluvy zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu nájomné vo výške 1,50,- eur/ m²/rok, čo predstavuje sumu vo výške : 115,50- Eur/rok.

- 4.2 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne navýšiť nájomné o sumu zodpovedajúcu inflácii v jej percentuálnej výške, vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, medziročne však najviac o 3 %. Pri zvýšení sa za základ pre zvýšenie nájomného považuje nájomné za predchádzajúci kalendárny rok; zvýšené nájomné sa zaokrúhľuje na celé eurá smerom na hor. Zvýšenie nájomného podľa tohto bodu je Prenajímateľ oprávnený vykonať najskôr 01.01.2027.
- 4.3 Nájomné za kalendárny rok je splatné v lehote do 31.3. príslušného kalendárneho roka na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- 4.4 V prípade skončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka je prenajímateľ povinný vrátiť pomernú časť uhradeného nájomného (za dobu od skončenia Zmluvy do skončenia príslušného kalendárneho roka) v lehote 30 dní odo dňa skončenia nájmu.
- 4.5 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného má prenajímateľ právo na úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V. Práva a povinnosti prenajímateľa

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu, umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu a umožniť nerušené užívanie predmetu nájmu počas celej doby nájmu.
- 5.2 Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a požadovať od nájomcu vysvetlenia týkajúce sa užívania predmetu nájmu.
- 5.3 V prípade, ak dôjde k zmene osoby vlastníka predmetu nájmu alebo jeho časti, alebo k zmene veľkosti alebo hraníc pozemkov tvoriacich predmet nájmu, je prenajímateľ povinný túto skutočnosť bezodkladne oznámiť nájomcovi, najneskôr však do 30 dní od uskutočnenia zmeny.
- 5.4 Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi všetky zmeny týkajúce sa predmetu nájmu, predovšetkým údaje a informácie o všetkých jemu známych obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu, napr. o vecných bremenách zriadených k predmetu nájmu.

VI. Práva a povinnosti nájomcu

- 6.1 Nájomca má právo na pokojné a nerušené užívanie predmetu nájmu podľa podmienok a na dohodnutý účel podľa tejto zmluvy. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu 24 hodín denne počas celej doby nájmu.
- 6.2 Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné v súlade s platobnými podmienkami.
- 6.3 Nájomca je povinný dodržiavať všetky normy upravujúce ochranu životného prostredia, protipožiarne predpisy, obmedzenia vyplývajúce z banských predpisov v súlade s banskou činnosťou vykonávanou prenajímateľom a ostatné príslušné právne predpisy.
- 6.4 Nájomca sa zaväzuje nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu v dôsledku toho, že nájomca poruší alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy alebo platných právnych predpisov.
- 6.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť a dodatočne aj písomne nahlásiť prenajímateľovi nevyhnutnosť vykonania zásahov do predmetu nájmu v prípade ohrozenia majetku prenajímateľa alebo ohrozenia životného prostredia, resp. pri odvracaní rizika vzniku škody.
- 6.6 Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vykonanie kontroly predmetu nájmu.
- 6.7 Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu. V prípade prevodu vlastníckeho práva k Rekreačnej chate je Prenajímateľ oprávnený previesť práva z tejto Zmluvy na nadobúdateľa Rekreačnej chaty.

VII. Závěrečné ustanovenia

- 7.1 Strany sa dohodli, že si navzájom poskytnú všetku potrebnú súčinnosť potrebnú pre riadne plnenie povinností a uplatňovanie práv vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 7.2 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2026 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorými sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Zmluvu je povinný zverejniť Prenajímateľ najneskôr 31.12.2025.
- V prípade, ak nebude Zmluva zverejnená najneskôr 31.12.2025, nadobudne účinnosť deň nasledujúci po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a ktorými sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- 7.3 Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 7.4 Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné a/alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť a/alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a/alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných a/alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa najviac približuje zmyslu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy brali zmluvné strany túto otázku do úvahy.
- 7.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si text tejto zmluvy riadne a dôkladne prečítali, jeho obsahu porozumeli, že tento vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu bez akýchkoľvek omylov, že túto zmluvu neuzatvárajú v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi, resp. podpismi osôb oprávnených v mene zmluvných strán konať.

Obec Stránske, prenajímateľ

**Stredoslovenská energetika Holding, a.s.,
Nájomca**

V ŽILINE dňa 19.12.2015

V ŽILINE dňa 17.12.2015

.....
Jaroslav Mitaš, starosta obce

.....
Mgr. Petr Sekanina
predseda predstavenstva



.....
JUDr. Mgr. Lenka Hmírová, RSc.
podpredsedníčka predstavenstva