

NÁJOMNÁ ZMLUVA

*uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
v znení neskorších predpisov*

Čl. I

Zmluvné strany

1. Prenajíateľ:

Obec Zalužice
Zalužice č. 270, 072 34 Zalužice
IČO: 00326046
DIČ: 2020742735
IBAN: SK14 5600 0000 0042 9316 6001
zastúpená starostom obce: Ing. Tomáš Čeklej
ďalej len „prenajíateľ“

2. Nájomca:

Vlkodlak s.r.o.
sídlo: Lúčky 26, 072 34 Lúčky
IČO: 51139502
DIČ: 2120613649
zastúpená: Mgr. Ladislav Sekletár
ďalej len „nájomca“

Prenajíateľ a nájomca ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Zalužice, obec Zalužice, okres Michalovce, zapísaných na liste vlastníctva č. 1338 a liste vlastníctva č. 3128, a to:

- a) parcela registra „C“, parc. č. 439/4, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 1 128 m²,
- b) parcela registra „C“, parc. č. 441/1, druh pozemku ostatná plocha, o výmere 5 765 m².

2. Predmetom nájmu sú iba tieto časti uvedených pozemkov:

- a) časť parcely registra „C“, parc. č. 439/4, o výmere 140 m²,
 - b) časť parcely registra „C“, parc. č. 441/1, o výmere 1 750 m²,
- spolu o výmere 1 890 m² (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil, predmet nájmu si prezrel a v tomto stave ho preberá na dohodnutý účel.

Čl. III

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa prenajíma na účel:
 - a) starostlivosti o verejnú zeleň v súvislosti s plánovanou výstavbou športovo-rodinnej arény v priamej blízkosti tejto verejnej zelene, a
 - b) dočasného využitia plochy na parkovanie počas nevyhnutného času výstavby športovo-rodinnej arény v obci Zalužice s vybudovaním vlastných parkovacích miest nájomcom.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne na účel uvedený v ods. 1.
3. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa meniť účel užívania predmetu nájmu.
4. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať všetky všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy a rozhodnutia príslušných orgánov verejnej správy.
5. Nájomca zodpovedá za to, že užívaním predmetu nájmu nebude dochádzať k poškodeniu susedných pozemkov, verejného majetku, verejnej zelene, komunikácií alebo iného majetku obce.

Čl. IV

Doba nájmu

1. **Nájom sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 5 rokov.**
2. Nájom začína dňom 01.09.2026.
3. Predĺženie doby nájmu po uplynutí dohodnutej doby je možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán a po predchádzajúcom schválení príslušným orgánom obce, ak sa takéto schválenie vyžaduje podľa právnych predpisov a platných Zásad hospodárenia s majetkom obce Zalužice.
4. Nájomca nemá automatický nárok na predĺženie nájmu.

Čl. V

Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom **vo výške 37,80 EUR ročne za celý predmet nájmu.**
2. Výška nájomného bola určená na základe znaleckého posudku č. 91/2026, vypracovaného Ing. Dušanom Posypankom, T. J. Moussona 6429/2B, 071 01 Michalovce, vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájomného za predmetné pozemky.
3. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred za príslušný kalendárny rok, najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka, na bankový účet prenajímateľa: IBAN SK14 5600 0000 0042 9316 6001, variabilný symbol: 2026042.
4. Za prvý rok nájmu uhradí nájomca nájomné v pomernej výške podľa počtu dní trvania nájmu v príslušnom kalendárnom roku.
5. Ak by v súvislosti s nájomom vznikla prenajímateľovi zákonná povinnosť účtovať k nájomnému daň z pridanej hodnoty, bude DPH účtovaná v súlade s platnými právnymi predpismi.

Čl. VI

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi riadne užívanie predmetu nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ je oprávnený vykonať kontrolu predmetu nájmu po predchádzajúcom oznámení nájomcovi; v prípade bezprostredného nebezpečenstva škody alebo iného naliehavého dôvodu aj bez predchádzajúceho oznámenia.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na majetku nájomcu, jeho zamestnancov, obchodných partnerov alebo tretích osôb nachádzajúcom sa na predmete nájmu, pokiaľ škoda nebola spôsobená porušením právnej povinnosti prenajímateľa.

Čl. VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadne, hospodárne a výlučne na dohodnutý účel.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v čistote a riadnom stave a zabezpečovať na vlastné náklady bežnú starostlivosť o prenajatú plochu, najmä odstraňovanie odpadu a nečistôt a zabezpečenie riadneho stavu plôch využívaných na parkovanie.
3. Nájomca je povinný vykonávať starostlivosť o verejnú zeleň v rozsahu dohodnutom s prenajímateľom a tak, aby nedošlo k poškodeniu existujúcej zelene alebo iného majetku obce.
4. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú škodu alebo závalu na predmete nájmu, o ktorej sa dozvie.
5. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú na predmete nájmu jeho konaním alebo konaním osôb, ktorým umožnil vstup na predmet nájmu.
6. Nájomca je povinný na vlastné náklady odstrániť škodu spôsobenú jeho činnosťou a uviesť predmet nájmu do pôvodného alebo prenajímateľom schváleného stavu.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby užívaním predmetu nájmu nedochádzalo k ohrozovaniu zdravia, života alebo majetku tretích osôb.
8. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo do užívania tretej osobe.

Čl. VIII

Stavebné úpravy a parkovacie miesta

1. Akékoľvek stavebné úpravy, terénne úpravy, spevnenie plôch, osadenie pevných zariadení, oplatenie, vybudovanie komunikácií, parkovacích miest alebo iných objektov na predmete nájmu môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a po získaní všetkých potrebných povolení, súhlasov a stanovísk podľa osobitných právnych predpisov.

2. Súhlas prenajímateľa nenahrádza rozhodnutie, povolenie, súhlas alebo iné opatrenie príslušného orgánu verejnej správy, ak sa podľa právnych predpisov vyžaduje.
3. Nájomca je povinný všetky náklady spojené s vybudovaním, údržbou, prevádzkou a odstránením parkovacích miest a prípadných súvisiacich úprav znášať na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
4. Ak prenajímateľ písomne nerozhodne inak, nájomca je po skončení nájmu povinný na vlastné náklady odstrániť ním vybudované dočasné zariadenia, spevnené plochy a iné úpravy vykonané na predmete nájmu a uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
5. Nájomcovi nevzniká voči prenajímateľovi nárok na náhradu nákladov vynaložených na úpravy predmetu nájmu, pokiaľ sa prenajímateľ na ich úhrade vopred písomne nezaviazal.

Čl. IX

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí: a) uplynutím dohodnutej doby nájmu, b) písomnou dohodou zmluvných strán, c) písomným odstúpením od zmluvy v prípadoch ustanovených zákonom alebo touto zmluvou, d) výpoveďou v prípadoch uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu vypovedať s jednomesačnou výpovednou lehotou, ak: a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, b) prenechá predmet nájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa, c) vykoná úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu, d) napriek písomnej výzve neodstráni porušenie zmluvy, e) je v omeškaní s úhradou nájomného viac ako 30 dní, f) spôsobuje na predmete nájmu škodu alebo ho užíva spôsobom, ktorým hrozí vznik škody.
3. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť najmä v prípade podstatného porušenia zmluvy nájomcom.
5. Skončením nájmu nezaniká povinnosť nájomcu vysporiadať všetky záväzky voči prenajímateľovi, ktoré vznikli počas trvania nájmu.

Čl. X

Odovzdanie predmetu nájmu po skončení nájmu

1. Nájomca je povinný najneskôr v deň skončenia nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu užívania, s prihliadnutím na bežné opotrebenie.
2. Nájomca je povinný odstrániť všetky svoje hnutel'né veci, zariadenia, dočasné konštrukcie a iné predmety, ktoré na predmete nájmu umiestnil.
3. Ak nájomca vykonal na predmete nájmu úpravy alebo vybudoval parkovacie plochy v súlade so súhlasom prenajímateľa, postupuje sa pri ich odstránení alebo ponechaní na pozemku podľa písomnej dohody zmluvných strán.
4. O odovzdaní predmetu nájmu môže byť spísaný odovzdávací protokol.

Čl. XI

Náhrada škody

1. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom alebo bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné či iné úpravy, je povinný bezodkladne odstrániť protiprávny alebo zmluvne rozporný stav.
2. Uplatnením nároku prenajímateľa na odstránenie protiprávneho stavu nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu vzniknutej škody.

Čl. XII

Osobitné dojednania

1. Nájomca berie na vedomie, že predmet nájmu je majetkom obce Zalužice a jeho prenájom bol schválený obecným zastupiteľstvom z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
2. Nájomná zmluva je uzatváraná v nadväznosti na Uznesenie Obecného zastupiteľstva obce Zalužice č. 551/2026 zo dňa 20.04.2026, ktorým bol schválený zámer prenájomu predmetných častí pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
3. Nájomca berie na vedomie, že podmienky nájmu vychádzajú zo schváleného zámeru prenájomu, najmä pokiaľ ide o predmet nájmu, výmeru, účel, dobu nájmu, výšku nájomného a osobu nájomcu.
4. Zmeny podstatných podmienok nájmu, najmä zmena predmetu nájmu, účelu nájmu, výšky nájomného alebo doby nájmu, môžu byť vykonané iba písomným dodatkom a po predchádzajúcom schválení príslušným orgánom obce, ak sa takéto schválenie vyžaduje.

Čl. XIII

Zverejnenie zmluvy

1. Táto zmluva podlieha zverejneniu v súlade s platnými právnymi predpismi.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, ak právne predpisy neustanovujú inak.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že obec je povinnou osobou podľa príslušných ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.

Čl. XIV

Doručovanie

1. Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sa doručujú na adresy zmluvných strán uvedené v Čl. I, pokiaľ zmluvná strana písomne neoznámí inú doručovaciu adresu.
2. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak adresát jej prijatie odmietne alebo ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručená z dôvodu, že adresát je na uvedenej adrese neznámy alebo si zásielku v odbernej lehote neprevzal, a to dňom jej vrátenia odosielateľovi.

Čl. XV
Závěrečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Táto zmluva bola schválená Obecným zastupiteľstvom obce Zalužice uznesením č. 590/2026 zo dňa 17.08.2026.
3. Zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 3 rovnopisy dostane prenajímateľ a 1 rovnopis nájomca.

V Zalužiciach, dňa

Za prenajímateľa:
Obec Zalužice

.....
Ing. Tomáš Čeklej
starosta obce

Za nájomcu:
Vlkodlak s.r.o.

.....