

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Zemplínska Teplica

so sídlom: Okružná ulica č. 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica

IČO: 00332194

DIČ: 2020741294

Účet IBAN: SK11 5600 0000 0043 2203 5001

Zastúpená: Rastislav Majoroš, starosta obce

(ďalej len „*Prenajímateľ*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Nájomcovia:

1) Anna Fil'ová, rod. Nad'ová

2) Ján Fil'o, rod. Fil'o

3) Ing. Erik Fil'o, rod. Fil'o

(ďalej len „*Nájomcovia*“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu len „*zmluvné strany*“ v príslušnom gramatickom tvare)

Zmluvné strany, vedomé si svojich záväzkov v tejto zmluve obsiahnutých a s úmyslom byť touto zmluvou viazané, dohodli sa na nasledujúcom znení zmluvy:

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku parcela registra „C“ č. 829/1, druh pozemku trvalý trávny porast, o celkovej výmere 2781 m², nachádzajúceho sa v obci Zemplínska Teplica, okres Trebišov, kraj Košický, zapísaný na liste vlastníctva č. 787 pre katastrálne územie Zemplínska Teplica.

2. Nájomcovia sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľnosti priamo susediacej s nehnuteľnosťou vymedzenou v ods. 1, a to konkrétne spoluvlastníkmi pozemku, parcela registra „C“ č. 829/4 o výmere 283 m².
3. Prenajímateľ prejavuje v tejto Zmluve svoju vôľu prenechať predmet nájmu špecifikovaný v čl. II ods. 2 tejto Zmluvy do dočasného užívania a Nájomcovia prejavujú svoju vôľu dočasne užívať predmet nájmu. Súčasne sa Nájomcovia zaväzujú Prenajímateľovi zaplatiť nájomné a plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu, ktoré je bližšie špecifikované v čl. III tejto Zmluvy.
4. S ohľadom na charakter prenájomateľa v intenciách zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:
 - a) obecné zastupiteľstvo obce Zemplínska Teplica na 22. zasadnutí schválilo dňa 26.03.2026 uznesenie č. 310/III/2026, ktorým schválilo zámer prenájmu nehnuteľnosti vymedzenej v tejto zmluve (v znení opravného uznesenia č. 324/VI/2026 písm. a) zo dňa 15.06.2026, ktorým boli opravené chyby v písaní),
 - b) dňa 22.05.2026 bol zverejnený schválený zámer prenájmu, (v znení opravného uznesenia č. 324/VI/2026 písm. a) zo dňa 15.06.2026, ktorým boli opravené chyby v písaní),
 - c) obecné zastupiteľstvo obce Zemplínska Teplica na 23. zasadnutí schválilo dňa 15.06.2026 uznesenie č. 324/VI/2026 písm. b), ktorým schválilo prenájom.
5. Prenajímateľ predmet nájmu prenájma z dôvodov hodných osobitného zreteľa v súlade s čl. 7 ods. 3 písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom obce Zemplínska Teplica, a to z dôvodu ochrany verejnoprospešných stavieb a zariadení. Pri realizácii výkopových prác súvisiacich s výmenou pôvodného oplatenia parcely č. 829/4, ktorá je vo vlastníctve Nájomcov, bola zistená existencia betónového kanalizačného potrubia. Nájomcovia predložili vytyčovací náčrt hranice medzi pozemkami parc. č. 829/4 a 829/1 č. 717 zo dňa 6.11.2025 vyhotovený Ing. Dušanom Bižom - GEODÉZIA Trebišov s.r.o. Obec zabezpečila vytyčenie trasy kanalizácie vyznačením v teréne a grafické zobrazenie situácie vyhotovené Ing. Radoslavom Kolárom. Predložené dokumenty potvrdili skutočnosť, že vetva obecnej kanalizácie nachádzajúca sa na parcele na obecnej parcele č. 829/1 vedie na určitom úseku bezprostredne po hranici pozemku a zasahuje do parcely č. 829/4 vo vlastníctve nájomcov, čo znemožňuje realizovať stavbu oplatenia.

Čl. II.

Predmet Zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Zmluvných strán pri prenechaní predmetu nájmu do dočasného užívania.
2. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom časti nehnuteľnosti vymedzenej v čl. I ods. 1, konkrétne **parcely č. 829/7 o výmere 60 m²**, druh pozemku: trvalý trávny porast, ktorá bola určená geometrickým plánom č. 38/2026, vyhotoveným: Radoslav Kolár – GEOKOL, sídlo: Varichovská 4158/4B, 075 01 Trebišov, IČO: 30 242 177, autorizačne overeným dňa 11.05.2026 Ing. Mariánom Kušnirákom, úradne overeným Ing. Miroslavom Kolesárom dňa 12.05.2026, č. G1-196/2026 (ďalej ako „*predmet nájmu*“).

Čl. III.

Účel nájmu

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu výlučne za účelom výstavby oplatenia. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť výstavbu oplatenia v súlade s príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým zákonom č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon.
2. Nájomcovia berú na vedomie, že dôvodom prenájmu je ochrana verejnoprospešných stavieb a zariadení, konkrétne obecnej kanalizácie a zaväzujú sa, že:
 - a. nebudú vykonávať žiadne činnosti, ktoré by mohli viesť k poškodeniu, zničeniu alebo inej ujme na obecnej kanalizácii nachádzajúcej sa na predmete nájmu a hranici ním vlastneného pozemku, parcely č. 829/4,

- b. nebudú realizovať činnosti vymedzené v písm. a) ani v ochrannom pásme dotknutej obecnej kanalizácie
- c. predmet nájmu budú užívať aj v rozsahu časti, ktorá nebude zastavaná oplatením so starostlivosťou riadneho hospodára.
- d. v časti, kde oplatenie realizované podľa ods. 1 prechádza ponad dotknutú obecnú kanalizáciu, nesmie dôjsť k narušeniu integrity obecnej kanalizácie, a v prípade potreby musí byť umožnený jednoduchý prístup k obecnej kanalizácii.

Čl. IV. Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov, ktorá začína plynúť odo dňa nasledujúceho po dni zverejnenia tejto Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
2. Nájomcovia sú oprávnení predmet nájmu užívať až po splnení podmienok vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi, predovšetkým zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon.
3. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu preberací a odovzdávací protokol (ďalej len „protokol“). Súčasťou protokolu bude aj geometrický plán č. 38/2026, ako aj grafické znázornenie situácie.

Čl. V. Nájomné

1. Nájomcovia sa zaväzujú platiť Prenajímateľovi nájomné vo výške 1,- € (slovom: jedno euro) za každý aj začatý kalendárny rok (ďalej len „nájomné“).
2. Nájomcovia budú uhrádzať nájomné prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo v hotovosti do pokladne obce Zemplínska Teplica, vždy do 15. dňa prvého kalendárneho mesiaca v kalendárnom roku, za ktorý sa nájomné platí, ak sa nedohodnú inak.
3. Prvé nájomné sa nájomcovia zaväzujú uhradiť v hotovosti v deň podpisu Zmluvy
4. V prípade akýchkoľvek hotovostných úhrad platí, že miestom plnenia je miesto sídla Prenajímateľa. O každej hotovostnej platbe si zmluvné strany vyhotovia písomné potvrdenie.
5. Výška nájomného reflektuje skutočnosť, že nájomcovia si nebudú uplatňovať nárok na náhradu za obmedzenie vlastníckych práv a ochrana verejnej kanalizácie ako kritickej infraštruktúry má vyššiu dôležitosť pre obec ako prípadný výnos z nájmu.
6. Nájomcovia výslovne prehlasujú, že si neuplatňujú a ani v budúcnosti nebudú uplatňovať žiadne potenciálne zákonné nároky spojené s obmedzením ich vlastníckeho práva v súlade s čl. III ods. 2 písm. b) Zmluvy.

Čl. VI. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať predmet nájmu len na účel zmluvne dohodnutý, t. j. za účelom uvedeným v čl. III tejto Zmluvy. Účel nájmu možno meniť len na základe písomnej dohody zmluvných strán. Pri výkone svojich práv sú Nájomcovia povinní dbať na záväzky podľa č. III ods. 2 tejto Zmluvy.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.
3. Nájomcovia sa zaväzujú dodržiavať platné právne predpisy na ochranu majetku, životného prostredia, prírody či vodných zdrojov. Pri porušovaní tohto záväzku sú Nájomcovia povinní znášať vzniknuté škody.
4. Zmeny na predmete nájmu sú Nájomcovia oprávnení vykonávať len so súhlasom Prenajímateľa. Ak Nájomcovia vykonajú zmeny na veci bez súhlasu Prenajímateľa, sú povinní po skončení nájmu uviesť zmeny na svoje náklady do pôvodného stavu. Akúkoľvek zmenu stavby (oplotenia), ktorú Nájomcovia na predmete nájmu realizovali, je možné vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

5. Nájomcovia sú povinní odstrániť na vlastné náklady prostredníctvom na to spôsobilých osôb závady a poškodenia, ktoré spôsobili na predmete nájmu sami, alebo tí, ktorým Nájomcovia umožnili vstup na predmet nájmu. Ak tak Nájomcovia neurobia, Prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení Nájomcov závady a poškodenia odstrániť sám alebo pomocou tretej osoby a požadovať od Nájomcov náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomcovia sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcov (napr. zmena bydliska atď.).
7. Nájomcovia sú povinní umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu predmetu nájmu vo vopred oznámenom čase. Prenajímateľ má právo kontroly predmetu nájmu minimálne jedenkrát počas troch mesiacov. Kontroly predmetu nájmu môže vykonávať Prenajímateľ len v prítomnosti Nájomcov alebo osoby s nimi žijúcej v spoločnej domácnosti, inak len v prípade ak odôvodnene hrozí vznik škody (najmä havarijný stav) a súhlas Nájomcov sa nepodarilo objektívne získať.
8. Okrem kontroly predmetu nájmu sú Nájomcovia povinní predmet nájmu sprístupniť Prenajímateľovi, ním určenej osobe alebo tretím osobám so zákonným oprávnením za účelom vykonania prehliadky, odstránenia porúch, vykonania pravidelných odborných obhliadok a skúšok týkajúcich sa obecnej kanalizácie.
9. V prípade skončenia Zmluvy z dôvodu podľa čl. VII ods. 1 písm. b) Zmluvy sú Zmluvné strany povinné najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu začať rokovať o úprave vzájomných práv a povinností týkajúcich sa opлотenia vybudovaného Nájomcami na predmete nájmu. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zaväzujú rokovať o predĺžení doby nájmu.
10. V prípade, že Zmluvné strany nedospejú ani k dohode podľa čl. VI ods. 9, je Prenajímateľ oprávnený požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu a Nájomcovia sú oprávnení uplatňovať si náhradu nákladov súvisiacich s obstaraním opлотenia a uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.
11. V prípade, že nájomná zmluva zaniká dohodou zmluvných strán, primerane sa aplikujú ustanovenia čl. VI ods. 10.
12. V prípade, že nájomná zmluva zaniká odstúpením od zmluvy zo strany Prenajímateľa, je oprávnený požadovať uvedenie predmetu nájmu do pôvodného stavu na náklady Nájomcov.
13. Nájomcovia zodpovedajú za škodu, ktorú svojím konaním alebo nekonaním, alebo iných osôb, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu s ich vedomím a súhlasom, spôsobili na predmete nájmu alebo obecnej kanalizácii.

Čl. VII. Skončenie Zmluvy

1. Nájomná zmluva zaniká
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím doby uvedenej v článku IV tejto zmluvy,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy Prenajímateľa alebo Nájomcov,
 - d) písomnou výpoveďou Prenajímateľa výlučne pre prípad komplexnej rekonštrukcie podľa bodu 5. tohto článku zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
 - a) Nájomcovia postupovali v rozpore s čl. III ods. 1 a/alebo čl. IV ods. 2 tejto Zmluvy,
 - b) Nájomcovia alebo iné osoby, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu s ich vedomím a súhlasom porušili povinnosti vymedzené v čl. III ods. 2 tejto Zmluvy,
 - c) Nájomcovia porušili niektorú z povinností podľa čl. VI ods. 1, 2, 4, 5, 7 alebo 8 tejto Zmluvy.
3. Nájomcovia sú oprávnení písomne odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
 - a) Prenajímateľ im neumožnil ani po splnení zákonných podmienok zrealizovať výstavbu opлотenia na predmete nájmu,
 - b) Prenajímateľ pri výkone oprávnení podľa čl. VI ods. 7 a 8 spôsobí na majetku Nájomcov škodu, ktorú bezdôvodne odmietne nahradiť.
4. Dôvod odstúpenia od zmluvy sa musí skutkovo vymedziť tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom, inak je odstúpenie neplatné. Odstúpenie je účinné odo dňa, ktorým bolo doručené druhej Zmluvnej strane. V prípade bezdôvodného odmietnutia prevzatia zásielky sa odstúpenie považuje za doručené dňom jeho vrátenia oprávnenej Zmluvnej strane.

5. Prenajíateľ je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať v prípade, že technický stav obecnej kanalizácie objektívne bude vyžadovať komplexnú rekonštrukciu, v dôsledku ktorej bude nevyhnutné zabezpečiť neobmedzený prístup k predmetu nájmu. Ak by Nájomcami vybudované oplotenie bránilo realizácii rekonštrukcie, je Prenajíateľ oprávnený uviesť predmet nájmu po uplynutí výpovednej doby do pôvodného stavu, pričom Nájomcovia nemajú nárok na náhradu za odstránenie vybudovaného oplatenia.
6. Výpovedná lehota je 3 (tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak nie je stanovené inak, budú všetky oznámenia určené zmluvným stranám doručované a zasielané na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. V prípade, že by sa oznámenie zaslané jednou zmluvnou stranou poštou nepodarilo doručiť druhej alebo ak by jedna zo strán písomnosť odmietla prevziať, považuje sa za deň doručenia posledný deň uloženia zásielky na pošte, resp. deň odmietnutia prevzatia písomnosti.

Čl. VIII.

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená a nie sú im známe žiadne okolnosti, ktoré by túto voľnosť obmedzovali.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že im nie sú známe žiadne okolnosti, ktoré by mali za následok neplatnosť zmluvy, alebo by mohli ohroziť platnosť zmluvy alebo riadne plnenie ich povinností a záväzkov podľa tejto zmluvy.
3. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou zmluvnou stranou alebo ak niektorá zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v tejto zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej zmluvnej strane vznikla. Právo dotknutej zmluvnej strany odstúpiť od tejto zmluvy tým nie je dotknuté.
- 4.

Čl. IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
2. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou a so súhlasom oboch zmluvných strán.
3. Táto zmluva nahrádza všetky predošlé dohody vykonané ústne alebo písomne, týkajúce sa predmetu tejto Zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
5. Pokiaľ by niektoré ustanovenie tejto zmluvy alebo jej budúce ustanovenia boli úplne alebo čiastočne právne neplatné alebo by stratili platnosť neskôr, nebude tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že majú plnú spôsobilosť na uzatvorenie tejto zmluvy, v zmluve prejavili svoju vôľu slobodne a vážne, pred jej podpísaním si ju prečítali, tejto porozumeli a súhlasia s jej obsahom, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú. Prehlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni či za nápadne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená.
7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Preberací a odovzdávací protokol
Príloha č. 2 – Geometrický plán č. 38/2026
Príloha č. 3 – Grafické znázornenie situácie
8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 7 (siedmich) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho 3 (tri) vyhotovenia obdržia Nájomcovia a 4 (štyri) vyhotovenia obdrží Prenajíateľ.

Prenajímateľ :

V Zemplínskej Teplici dňa 23.7.2026

Rastislav Majoroš
starosta obce

2/ Nájomca

V Zemplínskej Teplici dňa 24.7.2026

Ján Filo

1/ Nájomca

V Zemplínskej Teplici dňa 24.7.2026

Anna Fil'ová

3/Nájomca

V Zemplínskej Teplici dňa 24.7.2026

Ing. Erik Fil'o