

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 2/2025

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ: Obec Litmanová
IČO : 00330019
sídlo: 065 31 Litmanová 79, SR
zastúpená Mgr. Natašou Hlinkovou - starostkou obce
(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

Obchodné meno : AKTIVO o.z.
Sídlo: Komenského 4980/2, 080 01 Prešov, SR
IČO: 50571907
OZ registrované MV SR pod číslom VVS/1-900/90-49702
za ktoré koná predseda: Stanislav Šesták
(ďalej ako „nájomca“)

II. Vyhlásenie zmluvných strán

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe vlastnej, slobodnej a vážnej vôle, s cieľom upraviť jej prostredníctvom korektné vzťahy vlastníka nehnuteľnosti ako prenajímateľa a nájomcu pri užívaní nehnuteľnosti. Zmluvné strany považujú dojednania obsiahnuté v zmluve za dojednania v súlade s dobrými mravmi.

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v kat. území **Litmanová**, okres Stará Ľubovňa zapísané na **LV č. 1481**, pozemok registra KN-E 6740/1 ostatná plocha o výmere 7676 m², v celosti 1/1.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomná korešpondencia bude posielaná na adresy uvedené v tejto zmluve a v prípade ich zmeny je povinná tá strana, u ktorej zmena nastala, o tom písomne informovať druhú zmluvnú stranu. Pre účely tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že v prípade ak adresát doporučenú zásielku v lehote do 18 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia tejto zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, alebo zásielku neprevzal.

III. Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania časť nehnuteľností, ktorá sa nachádza v kat. území **Litmanová**, okres Stará Ľubovňa zapísané na **LV č. 1481** a to časti: z pozemku registra KN-E 6740/1 o výmere 30 m² za podmienok dohodnutých v tejto zmluve (ďalej ako „pozemok“ alebo „predmet nájmu“). Náčrt rozsahu užívania pozemku tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

2. Predmet nájmu definovaný v bode 1. tohto článku prenajímateľ prenajíma nájomcovi za účelom vykonávania podnikateľskej činnosti v oblasti prevádzkovania športovo lyžiarskeho areálu v obci Litmanová. Dohodnutý účel nájmu je nájomca oprávnený meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

IV. Dohodnuté nájomné, jeho splatnosť a spôsob platenia

1. Výška nájomného, pri zohľadnení stavu a kvality predmetu nájmu bola medzi zmluvnými stranami dohodnutá v nasledovnej výške

a) od 01.01. 2025 sa výška ročného nájomného stanovuje na sumu 0,066,- Eur za m².

2. Nájomné je splatné vždy k 31.01. nasledujúceho roka na číslo účtu: IBAN SK10 5600 0000 0034 4036 7002.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený každoročne k 01.01. zvýšiť dohodnuté nájomné o 100 % ročnej miery inflácie v SR vyhlasovanej Štatistickým úradom SR na jeho internetovej stránke (ďalej len „inflácia“), minimálne však o 3 %. Prvý krát sa platby takto indexujú o infláciu v roku 2026. Prenajímateľ je povinný túto skutočnosť nájomcovi oznámiť najneskôr do konca kalendárneho roka za ktoré sa nájomne platí, inak právo prenajímateľa na zvýšenie nájomného pre daný rok zaniká.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté nehnuteľností užívať tak, aby na nich nevznikla škoda. V prípade, že svojím konaním škodu spôsobí, zaväzuje sa ju odstrániť na vlastné náklady. V prípade, ak zo strany nájomcu nedôjde k odstráneniu škody, ani v lehote určenej v dodatočnej výzve prenajímateľa na odstránenie škody, je škodu oprávnený odstrániť prenajímateľ na náklady nájomcu.

2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára, udržiavať ho v riadnom a užívateľnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca. Nájomca je oprávnený 24 hodín denne využívať predmet nájmu prenajatý na základe tejto zmluvy.

3. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu zmeniť druh prenajatých pozemkov (alebo niektorého z nich), v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku a je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom.

5. Akékoľvek zmeny predmetu nájmu alebo aktivity nájomcu, ktoré by podstatným spôsobom menili predmet nájmu (najmä terénne a stavebné úpravy) je nájomca na predmete nájmu oprávnený vykonať výhradne s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

6. Nájomca je oprávnený dať prenajaté pozemky do podnájmu tretej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.

VI. Trvanie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 10 rokov od uzatvorenia tejto zmluvy (ďalej ako „doba nájmu“). Po uplynutí základnej doby nájmu má nájomca právo požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu za podmienok podľa tejto zmluvy o ďalších 10 rokov dorúčením písomného oznámenia prenajímateľovi najneskôr 6 (šesť) mesiacov pred uplynutím doby nájmu. V prípade, že nájomca využije svoje právo na predĺženie doby nájmu, prenajímateľ je oprávnený písomným oznámením obnovenie nájmu za podmienok podľa tejto zmluvy akceptovať alebo neakceptovať, v lehote 30 dní od doručenia oznámenia zo strany nájomcu. Doručenie oznámenia o neakceptovaní predĺženia základnej doby nájmu za podmienok podľa tejto zmluvy zo strany prenajímateľa zakladá právo nájomcu a povinnosť prenajímateľa na rokovanie o podmienkach výhradne v rozsahu výšky nájomného. V prípade, ak nebude dosiahnutá dohoda o podmienkach ďalšieho nájmu najneskôr tri (3) mesiace pred uplynutím základnej doby nájmu, Prenajímateľ má právo uzavrieť zmluvu o nájme predmetu nájmu s iným nájomcom.

2. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom zaniká:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou niektorej zo zmluvných strán,
- c) uplynutím doby nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak,
- d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.

3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca užíva pozemky (alebo niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
- c) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (alebo niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára a táto skutočnosť bude preukázaná,
- d) nastane dôvod, ktorý prenajímateľa oprávňuje na odstúpenie od zmluvy podľa ods. 5 tohto článku zmluvy.

4. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:

- a) nehnuteľnosť, ktorá je predmetom nájmu, sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilou na užívanie.

5. Výpovedná doba je 6 mesiacov, pričom začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci, v ktorom bola zmluvnej strane doručená výpoveď zmluvy.

6. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť, ak:

- a) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu alebo nájomca podstatne zmenil druh pozemkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- b) nájomca napriek písomnej výzve je v omeškaní s platbou nájomného o viac ako 3 mesiace,
- c) nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,

d) počas doby nájmu pozemkov dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií nájomcu, alebo k zlúčeniu alebo splynutiu podniku, prenajímateľ môže do troch mesiacov od tejto skutočnosti odstúpiť od zmluvy, ak si nadobúdateľ neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k prenajímateľovi alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára,

e) nájomca na predmete nájmu vykonal podstatné zmeny bez súhlasu prenajímateľa a/alebo v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

7. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje momentom doručenia odstúpenia zmluvnej strane.

8. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku a v stave v akom ich od prenajímateľa prevzal, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Právne významné sú iba tie zmeny a doplnky tejto zmluvy, ktoré majú písomnú formu a boli dojednané prenajímateľom a nájomcom. Iné dojednania sú právne bezvýznamné.

2. Spory medzi zmluvnými stranami sú zásadne riešené dohodou zmluvných strán. Ak nedôjde k dohode, budú spory rozhodnuté v súdnom konaní.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť podľa ustanovení § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

4. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.

5. Vzájomné práva a povinnosti účastníkov zmluvy bližšie nešpecifikované v tejto zmluve sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

6. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach hodnoty originálu a každej zmluvnej strane patrí jeden výtlačok. Každá zo zmluvných strán je oprávnená vyhotoviť potrebný počet kópií zmluvy.

7. Strany potvrdzujú, že obsah zmluvy je pre nich zrozumiteľný, že zmluvu prijali slobodne, vážne, bez tiesne a omylu, a preto na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

8. Príloha: Náčrt rozsahu užívania pozemkov.

V Litmanovej, dňa 07.01.2025

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca