

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá

podľa §663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej aj len ako „Zmluva“)

---

## Článok I.

### Zmluvné strany

1. Prenajíateľ: **OBEC HORNÁ LEHOTA**  
976 81 Horná Lehota 99  
IČO: 00313441  
DIČ: 2021223094  
Bankové spojenie:  
IBAN: SK92 0200 0000 0000 0922 2312  
Zastúpená: Vladimír Bušniak, starosta obce Horná Lehota  
(Ďalej len ako „prenajíateľ“)
2. Nájomca: **Cargo Friends Slovakia s.r.o.**  
Dolná 51, 974 01 B. Bystrica  
IČO: 36 002 054  
DIČ: 2020462598  
IBAN: SK25 7500 0000 0040 0792 7464  
Zapísaný v obchodnom registri na Okresnom súde B. Bystrica –  
oddiel s.r.o., vložka č.  
Zastúpený: Bc. Zlatko Borovič – konateľ spoločnosti (ďalej len  
ako „nájomca“)

(„Prenajíateľ“ a „Nájomca“ ďalej spolu aj len ako „Zmluvné strany“)

## Článok I.

### Všeobecné ustanovenia

1. Ak nie je medzi Zmluvnými stranami dohodnuté inak, budú mať nasledujúce zvýraznené pojmy v tejto Zmluve nižšie uvedený význam, pričom inak nedefinované pojmy uvedené v tejto Zmluve, budú svoj výklad odvodzovať z obsahového významu tak, ako sú vsadené do vetných konštelácií tejto Zmluvy pre naplnenie účelu tejto Zmluvy:
  - a) **Faktický stav** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Faktický stav rozumieť skutočný/materiálny stav Predmetu nájmu tak ako stojí a leží.
  - b) **Právny stav** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Právny stav rozumieť akýkoľvek stav Predmetu nájmu, ktorý k Predmetu nájmu

kreuje/konštituuje akékoľvek práva alebo povinnosti (*najmä, : vlastnícke právo, práva k cudzím veciam*).

- c) **Príslušný mesiac** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Príslušný mesiac rozumieť časové obdobie (mesiac) uplynutím, ktorého sa konštituuje povinnosť na strane Nájomcu uhradiť nájomné v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve.
  - d) **Predmet nájmu** – ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, budú sa pod pojmom Predmet nájmu rozumieť vždy všetky nehnuteľnosti identifikované v čl. IV. tejto Zmluvy.
2. Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v niektorom rode (mužskom, ženskom alebo strednom), má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v inom rode (mužskom, ženskom alebo strednom). Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy v jednotnom/množnom čísle, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia aj príslušný výraz v množnom/jednotnom čísle. Tam, kde sa v tejto Zmluve uvádzajú výrazy slovných druhov v inom tvare ako sú explicitne v tejto Zmluve definované, má sa tým na mysli s prihliadnutím na povahu a význam príslušného ustanovenia príslušný pojem v základnom definovanom tvare.

## Článok II.

### Účel zmluvy

Účelom tejto Zmluvy je naplnenie prejavu vôle Prenajímateľa prenajať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi za odplatu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve za účelom **výstavby ekologického domu na strome a ponuky zážitkového ubytovania v korunách stromov** a naplnenie prejavu vôle Nájomcu prenajať si Predmet nájmu za odplatu za týchto podmienok v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve.

## Článok III.

### Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je záväzok Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu Nájomcovi dočasne do užívania v rozsahu stanovenom v tejto Zmluve a záväzok Nájomcu prevziať Predmet nájmu a užívať ho v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve a zaplatiť za to Prenajímateľovi dojednanú odplatu podľa tejto Zmluvy.

## Článok IV

### Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti (pozemky) vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa nachádzajúce sa v kat. území Horná Lehota, obec Horná Lehota, okres Brezno, a to:
  - a) **pozemok parcely reg. „C“, evidovanej na kat. mape pod par. č. 4266, ostatná plocha, o výmere 760 m<sup>2</sup> a par. č. 4265, trvalý trávnatý porast, o výmere 49.998 m<sup>2</sup>**  
nachádzajúcej sa v kat. území Horná Lehota, obec Horná Lehota, okres Brezno, zapísanej v katastri nehnuteľností Okresného úradu Brezno, katastrálneho odboru, na liste vlastníctva 3218, na ktorom je v časti „B“ – vlastníci a iné oprávnené osoby pod poradovým číslom 1 zapísaný v tejto zmluve označený prenajímateľ a jeho spoluvlastnícky podiel 1/1-ina ( v celosti )
2. Geometrickým plánom č. 36041459-12/2022, ktorý vyhotovil Geo PLUS s.r.o. Brezenská 3, 977 01 Brezno, úradne overený Okresným súdom v Brezne, katastrálnym odborom dňa 24.03.2022, pod číslom 169/22 bol z pôvodnej parcely C-KN 4265 odčlenený a vytvorený novovytvorený pozemok **C-KN 4265/4 s výmerou 2741 m<sup>2</sup>**, druh pozemku trvalý trávny porast a pôvodná parcela C-KN 4266 odčlenený a novovytvorený pozemok **C-KN 4265/5 s výmerou 67 m<sup>2</sup>**, druh pozemku ostatná plocha.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi na dočasné užívanie nehnuteľnosti – pozemok, nachádzajúci sa v katastrálnom území Horná Lehota, okres Brezno a to:

**C-KN 4265/4 o výmere 2741 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast**

**C-KN 4265/5 o výmere 67 m<sup>2</sup>, druh pozemku ostatná plocha**
4. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený prenechať nájomcovi do dočasného užívania vyššie uvedené nehnuteľnosti s tým, že k týmto nehnuteľnostiam nie sú zriadené žiadne predkupné práva a ani iné zmluvy, o ktorých by účastníci nájomných zmlúv nemali vedomosť.

## Článok V.

### Vznik, doba a účel nájmu

1. Prenajímateľ dáva do užívania nájomcu nehnuteľnosť špecifikovanú v článku IV bod 3. zmluvy na dobu **určitú t.j. päť rokov** ( 5 rokov ), počnúc dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
2. Nájomca je oprávnený prenajímané pozemky reálne užívať za účelom **výstavby ekologického domu na strome a ponuku zážitkového ubytovania v korunách stromov.**
3. Nájom končí:
  - a) uplynutím doby, na ktorú bol nájom dojednaný,
  - b) dohodou zmluvných strán ku dňu v nej určenému,

- c) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu,
  - d) výpoveď zo strany prenajímateľa z dôvodov neplnenia zmluvne dohodnutých podmienok nájmu zo strany nájomcu, najmä ako nájomca napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa ani v náhradnej lehote ( 30 dní ) si svoju zmluvnú povinnosť nesplnil,
  - e) výpoveďou zo strany nájomcu z dôvodov neplnenia zmluvne dohodnutých podmienok nájmu zo strany prenajímateľa,
  - f) odstúpením od zmluvy v zmysle ust. § 679 odst. 3 Občianskeho zákonníka, výpoveďou zo strany nájomcu ak nájomca stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si nehnuteľnosti prenajal alebo predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilý na dohodnuté užívanie.
4. Výpovedná doba je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede druhej zmluvnej strany.
  5. V prípade, že doporučenú zásielku zaslaná na adresu druhej zmluvnej strany Pošta vráti ako nevyžiadanú v úložnej lehote, považuje sa za deň tejto lehoty na uloženie listovej zásielky na Pošte. Uvedené platí pri doručovaní akýchkoľvek listín, dokumentov, oznámení, faktúr a iných povinností a dokladov podľa tejto zmluvy.
  6. Po skončení nájmu je nájomca povinný bezodkladne odovzdať prenajímateľovi celý predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné užívanie, teda v stave v akom mu bol odovzdaný.
  7. Nájomca je povinný pred odovzdaním predmetu nájmu prenajímateľovi tento vypratáť a vyčistiť od vecí, ktoré na predmet nájmu počas trvania doby nájmu umiestnil nájomca, ev. iná osoba, ktorej vstup na predmet nájmu umožnil nájomca, tzn., že predmet nájmu v čase jeho odovzdania prenajímateľovi bude bez akýchkoľvek vecí a odpadov, ktoré nepatria prenajímateľovi a bez akejkoľvek ekologickej záťaže, inak nájomca zodpovedá za všetky škody a je povinný ich uhradiť na svoje náklady.
  8. Nájomca nesmie na predmet nájmu, a to ani len na jeho časť, zriadiť záložné právo, vecné bremeno, alebo ho akokoľvek inak zaťažiť. Takýto pokus alebo samotný právny úkon je od počiatku neplatný.
  9. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi Predmet nájmu uvedený v článku II. Bod 3 tejto zmluvy v stave spôsobilom na riadne užívanie. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, v ktorom uvedú informácie o stave pozemku.

## **Článok VI.**

### **Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu bola stanovená Obecným zastupiteľstvom Horná Lehota uznesením č. 21/2022, zo dňa

26.04.2022 a predstavuje cenu nájmu **250 €/rok za výmeru 67m<sup>2</sup>** (výmera slúžiaca na podnikanie) **a za výmeru 2741m<sup>2</sup>**. Celková cena nájmu predstavuje teda čiastku **250€/rok** (slovom *dvestopäťdesiat eur*) a to vždy do **31. decembra príslušného kalendárneho roka.**

2. V prvom roku nájmu zaplatí nájomca prenajímateľovi sumu nájmu od podpisu zmluvy do konca príslušného roka.
3. Nájom bude vyplácaný bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v Článku I. v bode 1. tejto zmluvy.
4. Výška nájmu bude upravovaná každoročne vždy k 01.01. kalendárneho roka o mieru inflácie uverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
5. Splnenie povinností nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté touto zmluvou sa považuje za splnenú dňom pripísania platenej sumy na bankový účet prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zmluvná strana (nájomca) sa dostane do omeškania môže požadovať druhá zmluvná strana (prenajímateľ) zaplataenie úrokov z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý kalendárny deň omeškania.
6. Nájomca sa zaväzuje písomne oznámiť každú zmenu jeho identifikačných údajov ( meno/názov, identifikačné číslo, číslo účtu a pod. ) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu a v rozsahu dohodnutého v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca zodpovedá za všetky škody týkajúce sa predmetnej prenajatej časti pozemku (nehnutel'nosti ako aj hnutel'né veci nachádzajúce sa na prenajatej časti pozemku), pričom za tieto nesie v celom rozsahu zodpovednosť výlučne nájomca.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti má
4. Zmeny na veci, ktoré by mohli mať trvalý vplyv alebo dopad na Predmet nájmu je Nájomca oprávnený vykonávať len s písomným súhlasom Prenajímateľa.

## **Článok VIII.**

### **Doručovanie listín a listových zásielok**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak táto zmluva neustanovuje inak, všetky nároky vyplývajúce z tejto zmluvy musia byť voči druhej zmluvnej strane uplatnené písomne, a to doporučeným listom alebo odovzdané osobne a vždy oproti podpisu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojená osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
3. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť/listová zásielka určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.
4. Ustanoveniami odsekov tohto článku V. Zmluvy sa bude spravovať doručovanie všetkých písomností medzi stranami, pokiaľ to nie je v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi alebo pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

## **Článok VII.**

### **Záverečné ustanovenia a iné dojednania**

1. Ak by niektoré ustanovenie Zmluvy bolo alebo sa stalo neplatným, alebo sčasti neplatným, nie sú tým dotknuté ostatné ustanovenia Zmluvy, vrátane vymáhateľnosti záväzkov Zmluvných strán. Zmluvné strany sú povinné bezodkladne neplatné ustanovenie nahradiť novým ustanovením formou dodatku k Zmluve, ktorého obsah bude v najvyššej možnej miere zodpovedať obsahu pôvodného ustanovenia a zároveň bude zodpovedať účelu Zmluvy, ktorý Zmluvné strane sledovali v čase jej uzavretia.
2. Meniť a dopĺňať ustanovenia tejto Zmluvy je možné len písomnou formou za súhlasu oboch Zmluvných strán očíslovanými dodatkami k tejto Zmluve. Vzťahy touto zmluvou výslovne

neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ostatných príslušných predpisov v platnom znení.

3. Zmluvné strany prehlasujú, že touto Zmluvou je vyporiadaný celý ich vzťah súvisiaci s prenájom podľa tejto Zmluvy, bez akýchkoľvek ďalších vzájomných nárokov.
4. Zmluva je vyhotovená v (2) dvoch vyhotoveniach, z ktorých je určený jeden rovnopis pre Prenajímateľa, a jeden obdrží Nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k uzavretiu tejto Zmluvy. Pred podpisom tejto Zmluvy si ju prečítali, obsahu porozumeli a plne s ním súhlasia a na znak svojej vôle byť viazaní touto Zmluvou ju vlastnoručne podpísali.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že ich prejavy vôle byť viazaní touto Zmluvou sú slobodné, jasné, určité a zrozumiteľné. Zmluvná voľnosť oboch zmluvných strán nie je ničím obmedzená a Zmluvu nepodpisujú v tiesni, v omyle ani za nápadne nevýhodných podmienok.
7. Prenájom pozemku bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 32/2022, ktoré sa konalo dňa 26.04.2022.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
9. Táto Zmluva nadobudne účinnosť vzhľadom na právne postavenie Prenajímateľa (obec) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa ako povinnej osoby (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prejavmi svojej vôle vyjadrenej v tejto Zmluve sú viazaní dňom jej podpisu.

V Hornej Lehote, dňa 31.5.2022

V Hornej Lehote, dňa 31.5.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....  
Obec Horná Lehota, zastúpená  
Vladimírom Bušniakom, starostom obce

.....  
Cargo Friends Slovakia s.r.o.  
Bc. Zlatko Borovič, konateľ