



Nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a podľa ust. § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

(ďalej len „**Zmluva**“)

Nájomca/Budúci kupujúci:

Sídlo: Obec Skalité
Štatutárny orgán: Skalité č. 598, 023 14 Skalité
Bankové spojenie: PaedDr. Jozef Cech, starosta obce
IBAN: Československá obchodná banka, a.s.
IČO: SK60 7500 0000 0040 2911 2119
DIČ: 00314285
IČ DPH: 2020553260
nie je platiteľom DPH

(ďalej len „**Nájomca**“ alebo „**Budúci kupujúci**“)

a

Prenajímateľ/Budúci predávajúci:

Sídlo: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Právna forma: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka číslo: 3518/B
predstavenstvo zastúpené:
Ing. Filip Macháček, predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ
PhDr. Rastislav Droppa, podpredseda predstavenstva
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., pobočka
zahraničnej banky
IBAN: SK30 1111 0000 0066 2485 9013
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK 2021937775

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ alebo „**Budúci predávajúci**“ pričom budú ďalej spoločne s Nájomcom/Budúcim kupujúcim označení aj ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivito aj ako „**Zmluvná strana**“)

Úvodné ustanovenie

Predmetom Zmluvy je nájom a dohoda Zmluvných strán o budúcom predaji pozemkov špecifikovaných v článku I bod 1.1 Zmluvy, v zmysle podmienok dohodnutých Zmluvou, a to pre potreby prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie miestnej komunikácie špecifikovanej v článku I bod 1.3 Zmluvy.

Časť A) – Nájomná zmluva

Článok I

Predmet a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území Skalité, obec Skalité, okres Čadca, vedených Okresným úradom Čadca, katastrálnym odborom a ktoré sú ku dňu uzatvorenia Zmluvy zapísané na liste vlastníctva číslo 5721:

Parcela registra	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
C	5929/4	259	Ostatná plocha

Parcela registra	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
C	5929/5	125	Ostatná plocha
C	5929/6	399	Ostatná plocha
C	5929/7	151	Ostatná plocha
C	5929/8	30	Ostatná plocha
C	5929/9	932	Ostatná plocha
C	5929/10	448	Ostatná plocha
C	5929/11	95	Ostatná plocha
C	5930/5	492	Ostatná plocha
C	5930/6	411	Ostatná plocha
C	5930/7	854	Ostatná plocha
C	5930/8	70	Ostatná plocha
C	5930/9	141	Ostatná plocha
C	5930/10	186	Ostatná plocha
C	5930/11	225	Ostatná plocha
C	5930/12	46	Ostatná plocha
C	5931/5	120	Ostatná plocha
C	5931/6	321	Ostatná plocha
C	5931/7	30	Ostatná plocha
C	5931/8	524	Ostatná plocha
C	5931/9	103	Ostatná plocha
C	5931/10	6	Ostatná plocha
C	5932/2	51	Ostatná plocha
C	5932/3	819	Ostatná plocha
C	5933/2	120	Ostatná plocha
C	5933/3	162	Ostatná plocha
C	5933/4	236	Ostatná plocha
C	5933/5	228	Ostatná plocha
C	5934/6	186	Ostatná plocha
C	5934/7	235	Ostatná plocha
C	5934/8	426	Ostatná plocha
C	5934/9	440	Ostatná plocha
C	5934/10	491	Ostatná plocha
C	5934/11	261	Ostatná plocha
C	5934/12	72	Ostatná plocha
C	5934/13	276	Ostatná plocha
C	5934/14	1211	Ostatná plocha
C	5934/15	58	Ostatná plocha
C	5934/16	160	Ostatná plocha
C	5934/17	144	Ostatná plocha
C	5935/6	57	Ostatná plocha
C	5935/7	1554	Ostatná plocha
C	5935/8	462	Ostatná plocha
C	5935/9	67	Ostatná plocha
C	5936/4	198	Ostatná plocha

Parcela registra	Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
C	5936/5	582	Ostatná plocha

- 1.2 Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky špecifikované v bode 1.1 tohto článku Zmluvy (ďalej len „**Predmet nájmu**“).
- 1.3 Nájomca je vlastníkom stavby „Výstavba chodníkov a odstavných plôch pri ceste II/487 v Skalitom“ na ktorú bolo vydané Okresným úradom v Čadci, odborom dopravy a cestného hospodárstva ako príslušným špeciálnym stavebným úradom kolaudačné rozhodnutie číslo 97/03260/173 zo dňa 6.10.1997 (ďalej len „**Chodník**“). Časť Chodníka je umiestnená na Predmete nájmu.
- 1.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom umiestnenia Chodníka ako miestnej komunikácie, vrátane jeho prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcií (ďalej len „**účel nájmu**“). Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III Zmluvy.
- 1.5 Táto Zmluva je pre Nájomcu dokladom k Predmetu nájmu preukazujúcim iné právo k nehnuteľnosti podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok II Doba nájmu a skončenie nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na dobu určitú s dobou trvania nájmu 3 (tri) kalendárne roky odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy.
- 2.2 Nájom sa môže skončiť písomnou dohodou Zmluvných strán pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, a to dňom uvedeným v príslušnej dohode.
- 2.3 Prenajímateľ je oprávnený Zmluvu v časti A) - Nájomná zmluva písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu z nasledovných dôvodov:
- a) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu a nápravu nevykonal ani v lehote určenej v písomnej výzve Prenajímateľa, ktorou ho Prenajímateľ upozornil na užívanie Predmetu nájmu v rozpore s účelom nájmu;
 - b) Nájomca porušil ktorúkoľvek zo svojich povinností podľa článku IV, bod 4.1, 4.4, 4.5 alebo 4.6 Zmluvy a nápravu nevykonal ani v lehote určenej v písomnej výzve Prenajímateľa, ktorou ho Prenajímateľ na takéto porušenie povinností upozornil;
 - c) Nájomca prenechá Predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - d) Nájomca aj napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa mešká s úhradou nájomného o viac ako 1 (jeden) kalendárny mesiac.
- 2.4 Nájomca je oprávnený Zmluvu v časti A) – Nájomná zmluva písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu z nasledovných dôvodov:
- a) Predmet nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie podľa Zmluvy;
 - b) príslušný orgán verejnej správy právoplatne rozhodol o odstránení Chodníka.
- 2.5 Výpovedná lehota je 1 (jeden) kalendárny mesiac. Výpovedná lehota začína plynúť 1. (prvým) dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doporučenom doručení výpovede druhej Zmluvnej strane a končí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Výpoveď musí byť daná v písomnej forme s uvedením jej dôvodu, inak je neplatná.
- 2.6 Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností Zmluvné strany potvrdzujú, že skončením nájmu podľa tohto článku Zmluvy nedochádza k zániku časti Zmluvy v časti B) – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Článok III Platobné a fakturačné podmienky

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za užívanie Predmetu nájmu vo výške 4000,- EUR/rok bez DPH (slovom: štyritisíc eur) (ďalej len „**nájomné**“). Nájomné je uvedené bez dane z pridanej hodnoty (ďalej len „**DPH**“). K nájomnému bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov.
- 3.2 Nájomné je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry vyhotovenej Prenajímateľom a doporučene doručenej Nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je 30 (tridsať) kalendárnych dní od dňa jej doporučeného doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet Prenajímateľa.
- 3.3 Prvú faktúru vyhotoví Prenajímateľ do 15 (pätnástich) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti Zmluvy, a to v pomernej/alikvotnej výške nájomného, počítanej za obdobie od nadobudnutia účinnosti Zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť tejto faktúry je rovnako 30 (tridsať) kalendárnych dní od dňa jej doporučeného doručenia Nájomcovi.
- 3.4 Faktúra vyhotovená podľa Zmluvy bude obsahovať obligatórne náležitosti v zmysle § 74 ods. 1 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, pričom za deň dodania služby sa považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje.
- 3.5 V prípade, ak faktúra nebude obsahovať náležitosti ustanovené v bode 3.4 tohto článku Zmluvy alebo ak bude obsahovať nesprávne alebo neúplné údaje, Nájomca je oprávnený vyhotovenú a doporučene doručенú faktúru vrátiť Prenajímateľovi na opravu, doplnenie alebo inú zmenu. V takom prípade lehota splatnosti faktúry neplynie. Lehota splatnosti faktúry podľa bodu 3.2, resp. 3.3 tohto článku Zmluvy začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia správne opravenej, resp. doplnenej faktúry Nájomcovi.
- 3.6 Ak Nájomca mešká s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % (päť stotín percenta) z dlžnej čiastky za každý, aj začatý deň omeškania, a to až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.

Článok IV Ostatné ustanovenia

- 4.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, pričom musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu.
- 4.2 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu v priamej príčinnej súvislosti s akýmkoľvek porušením povinností zo strany Nájomcu. Nájomca je povinný v prípade vzniku škody na Predmete nájmu bezodkladne odstrániť následky škody na vlastné náklady, bez nároku na čo i len čiastočnej úhrady týchto nákladov Prenajímateľom. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti Nájomcu je Prenajímateľ oprávnený odstrániť tieto následky na náklady Nájomcu.
- 4.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe.
- 4.4 Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady udržiavanie čistoty a poriadku na Predmete nájmu, zabezpečiť jeho spôsobilosť a nezávadný stav v zmysle účelu nájmu, a to tak v letných, ako aj v zimných mesiacoch (zimná/letná údržba Predmetu nájmu).
- 4.5 Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné činnosti na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou stavebných činností vyplývajúcich z účelu nájmu.
- 4.6 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa umiestňovať na Predmete nájmu reklamné stavby.

Časť B) – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Článok V Budúci predmet prevodu

- 5.1 Budúci predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov špecifikovaných v článku I bod 1.1 Zmluvy (ďalej len „**Budúci predmet prevodu**“).
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že po skončení nájmu v zmysle článku II Zmluvy bude Budúci predmet prevodu odkúpený Budúcim kupujúcim na základe kúpnej zmluvy, ktorá bude uzatvorená za podmienok a spôsobom upraveným v nasledovných ustanoveniach Zmluvy v časti B) – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve.

Článok VI Predmet zmluvy o budúcej kúpnej zmluve

- 6.1 Predmetom zmluvy o budúcej kúpnej zmluve je záväzok Budúceho predávajúceho a Budúceho kupujúceho za nižšie uvedených podmienok uzavrieť kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu prevodu z Budúceho predávajúceho na Budúceho kupujúceho (ďalej len „**kúpna zmluva**“).

Článok VII Kúpna cena, lehota pre uzatvorenie kúpnej zmluvy a súvisiace ustanovenia

- 7.1 Kúpna cena za Budúci predmet prevodu je určená dohodou Zmluvných strán vo výške 14 956,40 EUR bez DPH (slovom: štrnásťtisícdeväťstopäťdesiatšesť eur a štyridsať eurocentov); ku kúpnej cene bude uplatnená DPH podľa platných právnych predpisov; Zmluvné strany sa dohodli, že od kúpnej ceny bude odpočítané nájomné, ktoré Budúci Kupujúci ako Nájomca uhradil Budúcemu predávajúcemu ako Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy (ďalej len „**kúpna cena**“).
- 7.2 Budúci kupujúci sa zaväzuje, že Budúcemu predávajúcemu doručí formou doporučenej zásielky výzvu na uzatvorenie kúpnej zmluvy najneskôr do 7 (siedmich) kalendárnych dní od uplynutia doby nájmu v zmysle článku II ods. 2.1 Zmluvy, ak nájom skončí pred uplynutím doby nájmu, tak do 7 (siedmich) kalendárnych dní od skončenia nájmu v zmysle článku II ods. 2.2 a nasl. Zmluvy (ďalej len „**výzva**“). Zmluvné strany sa zaväzujú uzatvoriť kúpnu zmluvu najneskôr do 90 (deväťdesiatich) kalendárnych dní od doporučeného doručenia výzvy Budúcemu predávajúcemu.
- 7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena bude uhradená tak, že Budúci predávajúci vyhotoví a doporučene doručí Budúcemu kupujúcemu preddavkovú faktúru na úhradu Kúpnej ceny do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti kúpnej zmluvy. Lehota splatnosti preddavkovej faktúry bude 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa jej doporučeného doručenia Budúcemu kupujúcemu. Zaplatením Kúpnej ceny sa rozumie deň pripísania Kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho. Po pripísaní sumy kúpnej ceny na účet Budúceho predávajúceho, Budúci predávajúci vyhotoví do 15 (pätnástich) kalendárnych dní daňový doklad k prijatej platbe. Budúci predávajúci vyhotoví vyúčtovaciu faktúru do 15 (pätnástich) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Budúcemu predmetu prevodu v prospech Budúceho kupujúceho na základe kúpnej zmluvy.
- 7.4 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva z titulu kúpnej zmluvy podá na príslušnom okresnom úrade, katastrálnom odbore Budúci kupujúci, na svoje náklady, a to až po zaplatení kúpnej ceny.
- 7.5 Budúci kupujúci sa oboznámi so všetkými t'archami, ktoré viaznu na Budúcom predmete prevodu a sú zapísané v časti C listu vlastníctva číslo 5721, na ktorom je Budúci predmet prevodu evidovaný Okresným úradom Čadca ku dňu uzatvorenia Zmluvy.
- 7.6 Zmluva v časti B) – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve môže zaniknúť písomnou dohodou Zmluvných strán ku dňu uvedenému v tejto dohode, alebo jej splnením, tým nie sú dotknuté ostatné zákonné možnosti skončenia zmluvného vzťahu.
- 7.7 Budúci kupujúci je oprávnený od Zmluvy v časti B) – Zmluva o budúcej kúpnej zmluve odstúpiť, ak počas doby trvania nájmu v zmysle článku II Zmluvy príslušný orgán verejnej správy

právoplatne rozhodol o odstránení Chodníka. Odstúpenie Budúceho kupujúceho podľa tohto bodu Zmluvy musí mať písomnú formu, musí v ňom byť preukázateľne uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doporučené doručený Budúcemu predávajúcemu. Odstúpením podľa tohto bodu Zmluvy zaniká Zmluva v časti B) - Zmluva o budúcej kúpnej zmluve dňom doručenia odstúpenia Budúcemu predávajúcemu.

Časť C) – Spoločné a záverečné ustanovenia

Článok VIII Doručovanie

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa Zmluvy alebo s ňou súvisiace sa medzi Zmluvnými stranami doručujú doporučené poštou, kuriérom alebo osobne na adresy uvedené v tejto Zmluve. Za deň doručenia sa považuje deň prevzatia písomnosti Zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť adresovaná (ďalej len „**adresát**“). V prípade, ak adresát odmietne písomnosť prevziať, za deň doručenia sa považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti. V prípade, ak adresát neprevezme písomnosť v odbernej lehote na pošte a zásielka sa z tohto dôvodu vráti Zmluvnej strane, ktorá ju odoslala (ďalej len „**odosielateľ**“) ako nedoručiteľná, za deň doručenia sa považuje tretí deň odbernej lehoty. V prípade, že sa odosielateľovi vráti zásielka s poznámkou „adresát sa odsťahoval“ alebo „adresát neznámy“ alebo s inou podobnou poznámkou, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi.

Článok IX Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami. Účinnosť Zmluva nadobudne dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a ustanovením § 5a ods. 2 zákona číslo 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 9.2 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými v Slovenskej republike.
- 9.3 Ustanovenia Zmluvy je možné zmeniť alebo zrušiť len po vzájomnej dohode Zmluvných strán, a to písomnými priebežne číslovanými dodatkami podpísanými oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Zmluva sa vyhotovuje v 4 (štyroch) vyhotoveniach, pre každú Zmluvnú stranu sú určené 2 (dve) vyhotovenia Zmluvy.
- 9.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a ten predstavuje ich skutočnú a slobodnú vôľu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v Zmluve Zmluvné strany považujú za určité a zrozumiteľné. Zmluvné strany na znak svojho súhlasu s jej obsahom Zmluvu podpísali.

v Skalitom dňa5.4.2024.....

v Bratislave dňa22. APR. 2024.....

Obec Skalité
PaedDr. Jozef Čech,
starosta obce

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Ing. Filip Macháček
predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
PhDr. Rastislav Uroppa
podpredseda predstavenstva