

## Nájomná zmluva č. 01/2024 na nehnuteľnosť - pozemok

uzatvorená na základe ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.  
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
(ďalej ako „zmluva“)  
medzi

### Prenajímateľom:

#### **Obec Čenkovce**

So sídlom: Čenkovce 2, 930 39 Čenkovce

IČO: 31 871 224

V mene ktorej koná: Ing. Jozef Karika, starosta obce

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK97 0200 0000 0000 5012 7122

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

### Nájomcami:

#### **František Méry, rod. Méry**

Dátum narodenia: 21.04.1987

Adresa trvalého pobytu: Čenkovce 195, 930 39 Čenkovce

Občan SR

#### **a manželka**

#### **MUDr. Hajnalka Méryová Faragó, rod. Faragóová**

Dátum narodenia: 17.05.1990

Adresa trvalého pobytu: Čenkovce 195, 930 39 Čenkovce

Občan SR

(ďalej obaja spolu ako „nájomcovia“)

(prenajímateľ a nájomcovia ďalej spolu ako „zmluvné strany“ alebo „strany“)

v nasledovnom znení:

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Čenkovce, obce: ČENKOVCE, okresu Dunajská Streda, zapísanej Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1188, a to pozemku evidovaného v časti parcely registra „C“ ako parc. č. 313/26 – zastavaná plocha o výmere 85 m<sup>2</sup> a parc. č. 314/36 – orná pôda o výmere 50 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“).
2. Nájomcovia sú podieloví spoluvlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Čenkovce, obce: ČENKOVCE, okresu Dunajská Streda, zapísaných Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 1370, a to (i) stavby evidovanej v časti Stavby ako „rodinný dom“ so súpisným číslom 195, postavenej na pozemku evidovanom v časti Parcely registra „C“ ako parc. č. 290/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m<sup>2</sup>, a ďalej, (ii) pozemkov

evidovaných v časti parcely registra „C“ ako parc. č. 290/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 256 m<sup>2</sup> a parc. č. 299 - záhrada o výmere 431 m<sup>2</sup>. Uvedená stavba a pozemky nájomcov sú nehnuteľnosťami príslušnými, t. j. bezprostredne susediacimi nehnuteľnosťami pozemku tvoriaceho predmet nájmu.

3. Obecné zastupiteľstvo Obce Čenkovce prijalo dňa 18.12.2023 uznesenie č. 63, ktorým schválilo prenájom pozemku prenajímateľa nájomcom v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorým je vyššie uvedená skutočnosť, že pozemok tvoriaci predmet nájmu je pozemkom príslušným, t. j. bezprostredne susediacim s nehnuteľnosťami nájomcov uvedenými v ods. 2. tohto článku zmluvy.

## **Článok II. Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu špecifikovaný v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy do dočasného odplatného užívania nájomcom a nájomcovia preberajú predmet nájmu do dočasného svojho odplatného užívania, a to pre účel jeho užívania nájomcami ako záhradný pozemok, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, a nájomcovia sa zaväzujú platiť prenajímateľovi nájomné vo výške podľa podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Nájomcovia sú oprávnení používať predmet nájmu výlučne na účel dohodnutý a uvedený v ods. 1. tohto článku zmluvy.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie desiatich (10) rokov, počnúc od 01.01.2024 do 31.12.2033.
2. Na základe dohody zmluvných strán majú nájomcovia opčné právo na opakované predĺženie nájmu pozemku za rovnakých podmienok na ďalších 10 rokov. V prípade záujmu o využitie tejto opcie sú nájomcovia povinní túto skutočnosť písomne oznámiť prenajímateľovi najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu.

## **Článok IV. Úhrada za nájom (nájomné)**

1. Nájomné za predmet nájmu špecifikovaný v článku I. ods. 1. tejto zmluvy bolo stanovené dohodou zmluvných strán vo výške 0,10 EUR (slovom: desať eurocentov) za 1 m<sup>2</sup> predmetu nájmu za jeden (1) kalendárny rok nájmu, t. j. celkovo  $135 \times 0,10 = 13,50$  EUR (slovom: trinásť eur a päťdesiat centov) za jeden (1) kalendárny rok nájmu. Nakoľko prenajímateľ nie je platcom DPH, nájomné sa o DPH nezvyšuje.
2. Na základe dohody zmluvných strán, nájomné vyplývajúce z ods. 1. tohto článku zmluvy je splatné ročne, a to vždy v lehote najneskôr do 31.12. aktuálneho kalendárneho roku nájmu bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti do pokladne prenajímateľa.
3. Prenajímateľ je oprávnený každoročne jednostranne upraviť výšku nájomného podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, a to vždy k 1. marcu kalendárneho roku, v ktorom bol index vyhlásený.
4. Prenajímateľ si zároveň vyhradzuje právo jednostranne zmeny výšky nájomného v prípade zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov súvisiacich so stanovovaním výšky prenajímaného majetku prenajímateľa.

## **Článok V. Odovzdanie a prevzatie, technický stav predmetu nájmu**

1. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa predmet nájmu považuje za odovzdaný prenajímateľom a prevzatý nájomcami.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že technický ako aj právny stav predmetu nájmu poznajú z podrobnej osobnej obhliadky vykonanej na mieste samom, resp. z listu vlastníctva pozemku tvoriaceho predmet nájmu, a zároveň vyhlasujú, že predmet nájmu je v čase jeho prevzatia v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, a v takomto technickom a právnom stave ho preberajú.
3. Opravy a úpravy účelovej povahy znášajú nájomcovia na vlastné náklady.

## **Článok VI. Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomcovia sú povinní:
  - a) platiť riadne a včas dohodnuté nájomné,
  - b) užívať predmet nájmu hospodárne a v súlade s účelom určeným v Článku II. tejto zmluvy, chrániť ho pred poškodením, zničením, a používať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
  - c) vykonávať a uhrádzať náklady bežnej údržby spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, a taktiež drobných opráv, t. j. opráv, ktorých náklady nepresiahnu výšku 300,- EUR za jednu opravu,
  - d) bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv ktoré zabezpečuje prenajímateľ, inak nájomcovia zodpovedajú za škody spôsobené nesplnením tejto povinnosti,
  - e) starať sa o predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda a neutrpeľa dobrá povest' obce, pričom táto starostlivosť zahŕňa aj prípadnú povinnosť revízie bleskozvodov, elektroinštalácií, prostriedkov požiarnej ochrany a technického zabezpečenia v zákonných lehotách, ako aj povinnosť písomného informovania prenajímateľa o výkone uvedených prípadných povinností,
  - f) v prípade havárie alebo potreby opráv na objektoch nachádzajúcich sa na a/alebo pri predmete nájmu, resp. na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa nachádzajúcich sa vedľa pozemku tvoriaceho predmet nájmu, umožniť prenajímateľovi, resp. osobe ním poverenej prístup na dotknutú časť predmetu nájmu,
  - g) zabezpečiť všetky hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných a účinných všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - h) v prípade poškodenia predmetu nájmu nájomcami alebo osobami, ktorým nájomcovia umožnili vstup na predmet nájmu, vykonať všetky opatrenia na nápravu pôvodného stavu predmetu nájmu, nahradiť škody a zároveň bezodkladne o tom upovedomiť prenajímateľa.
  - i) v prípade skončenia nájmu vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi v stave, v akom sa nachádzal v čase jeho odovzdania, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
2. Nájomcovia sú oprávnení vykonať stavebné úpravy na predmete nájmu výlučne v prípade predbežného písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomcovia nie sú oprávnení prenechať predmet nájmu do podnájmu.
4. Prenajímateľ je povinný:
  - a) odovzdať predmet nájmu nájomcom v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a
  - b) v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
5. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba má právo počas doby nájmu v sprievode nájomcov alebo ktoréhokoľvek z nich nahliadnuť a skontrolovať akým spôsobom nájomcovia užívajú predmet nájmu.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah, ktorý vznikne uzavretím tejto zmluvy, sa skončí uplynutím doby nájmu uvedenej v Článku III. ods. 1. tejto zmluvy, za predpokladu, že si nájomcovia svoje opčné právo Článku III. ods. 2. tejto zmluvy neuplatnia včas. Okrem toho sa predmetný nájomný vzťah môže skončiť pred uplynutím doby nájmu aj z nasledovných dôvodov:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou alebo
  - c) odstúpením od zmluvy za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať, ak
  - a) nájomcovia riadne a včas nezaplatili nájomné za predošlý kalendárny rok,
  - b) nájomcovia dali predmet nájmu do podnájmu tretej osobe napriek ust. článku VI. ods. 3. tejto zmluvy, alebo aj ak
  - c) je splnená podmienka, v dôsledku ktorej vznikne na strane prenajímateľa oprávnenie odstúpiť od tejto zmluvy v zmysle ods. 5. tohto článku zmluvy.
3. Nájomcovia môže túto zmluvu vypovedať, ak
  - a) sa predmet nájmu stal nespôsobilým na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcov,
  - b) prenajímateľ napriek písomnej výzve nájomcov nesplnil ktorúkoľvek povinnosť vyplývajúcu z tohto nájomného vzťahu pre prenajímateľa.
4. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom predmetu zmluvy uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej strane.
5. Prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomcovia užívajú predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom uvedeným v Článku II. ods. 1. tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené nájomcom; zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia nájomcom. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením ustanovení tejto zmluvy o doručovaní, započítaní a/alebo iných jej ustanovení, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
6. Po skončení nájmu sú nájomcovia povinní vypratať a vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave v akom sa nachádzal v čase jeho odovzdania, s prihliadnutím na jeho obvyklé opotrebenie ako aj na prípadné stavebné úpravy vykonané nájomcami po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade s ustanovením Článku VI. ods. 2. tejto zmluvy.

## **Článok VIII. Predkupné právo**

1. Uzatvorením tejto nájomnej zmluvy sa zmluvné strany zároveň dohodli na zriadení predkupného práva záväzkovej povahy *IN PERSONAM* v prospech nájomcov ako oprávnených z predkupného práva spočívajúceho v práve oprávnených z predkupného práva kúpiť pozemok tvoriaci predmet nájmu spolu s jeho všetkým príslušenstvom v prípadoch a za podmienok uvedených v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ ako povinný z predkupného práva týmto sľubuje a zaväzuje sa, že v prípade, keby chcel akýmkoľvek spôsobom scudzíť pozemok tvoriaci predmet nájmu podľa tejto zmluvy, ponúkne predmet nájmu na predaj prednostne v podobe písomnej výzvy oprávneným z predkupného práva, t. j. nájomcom. Ak si nájomcovia do v lehote najneskôr do 60 kalendárnych dní odo dňa doručenia písomnej výzvy prenajímateľa svoje predkupné právo neuplatnia, toto ich právo zanikne, a prenajímateľovi vznikne právo predat' predmet nájmu tretej osobe. Prenajímateľ sa pre takýto prípad výslovne zaväzuje, že v prípadnej kúpnej zmluve uzavretej s treťou osobou v kúpnej zmluve

zaviaže kupujúceho ako nového vlastníka na riadne a včasné plnenie všetkých záväzkov prenajímateľa dohodnutých v tejto zmluve ako aj jej prípadných dodatkoch.

3. Zároveň, nájomcovia sú počas trvania nájomného vzťahu podľa tejto zmluvy kedykoľvek oprávnení požiadať prenajímateľa o prerokovanie ich predkupného práva k predmetu nájmu, pričom v prípade dohody o podstatných náležitostiach kúpnej zmluvy a jej odsúhlasenia obecným zastupiteľstvom zmluvné strany môžu pristúpiť k uzatvoreniu kúpnej zmluvy a jej podaniu do príslušného okresného orgánu, katastrálneho odboru, na vkladové konanie.

### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých po dvoch vyhotoveniach obdržia prenajímateľ a nájomcovia.
2. Zmluvné strany sú povinné navzájom spolupracovať, keď to v záujme splnenia ich záväzkov možno rozumne očakávať.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne riadne očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
6. Pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy platia ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov o doručovaní primerane.
7. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný zmysel a účel sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná vôľa nie je nijako obmedzená, že obsah zmluvy je im jasný a zrozumiteľný, že hodnoverne prejavuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, ktorá je bez omylu, a preto ju podpisujú.

V Čenkovciach, dňa 02.01.2024

V Čenkovciach, dňa 02.01.2024

**Za Prenajímateľa:**  
  
**Ing. Jozef Karika**  
starosta Obce Čenkovce

**Nájomcovia:**

  
**František Méry**

**MUDr. Hajnalka Méryová Faragó**

