

# NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá

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

(ďalej aj len ako „Zmluva“)

medzi

## Prenajímateľ:

**Obec Osrblie**

So sídlom : Stredná 230, 976 45 Osrblie  
V zastúpení : Bc. Peter Šiman, starosta  
IČO: 00 313 661  
DIČ: 2021169942  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.  
IBAN: SK55 5600 0000 0020 0576 5001

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

## Nájomca:

Meno a priezvisko: **Tomáš Schvarzbacher**  
Narodený:   
Trvale bytom: , Osrblie 976 45

(ďalej aj len ako „Nájomca“)

(„Prenajímateľ“ 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) **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.

- d) **Účel nájmu** – ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, pod pojmom účel nájmu sa rozumie užívanie predmetu nájmu spôsobom vymedzeným v čl. II 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**

1. Účelom tejto Zmluvy je naplnenie prejavu vôle Prenajímateľa dočasne prenechať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi za odplatu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve na poľnohospodárske účely, a to konkrétne na účel pestovania plodín a pasenia hospodárskych zvierat na Predmete nájmu, a tiež jeho kosenia
- 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**

1. 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 pozemky vo vlastníctve Prenajímateľa evidované na LV č. 164, okres: Brezno, obec: Osrblie, katastrálne územie: Osrblie, zapísané na uvedenom liste vlastníctva ako:
- pozemok parc. č. C-KN 1316, o výmere: 2559 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
  - pozemok parc. č. C-KN 1318, o výmere: 1233 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
  - pozemok parc. č. C-KN 1319, o výmere: 1886 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
  - pozemok parc. č. C-KN 1320, o výmere: 1169 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,

- pozemok parc. č. C-KN 1321, o výmere: 1036 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,
  - pozemok parc. č. C-KN 1322, o výmere: 861 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda.
2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania za účelom vymedzeným v čl. II tejto zmluvy a Nájomca ho preberá do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve.

## **Článok V.**

### **Vznik, doba a ukončenie Nájomnej zmluvy**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 10 rokov, počnúc dňom 01.01.2025.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
  - a) dohodou Zmluvných strán
  - b) Odstúpením Prenajímateľa ak:
    - Nájomca opakovane porušuje ustanovenia tejto Zmluvy
    - Nájomca poruší zmluvu podstatným spôsobom
  - c) Odstúpením Nájomcu ak:
    - dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu.
  - d) Výpoveďou – s dvojmesačnou výpovednou dobou.
3. Nájomca podstatným spôsobom poruší Zmluvu v prípade, ak:
  - a) poškodí Predmet nájmu alebo jeho súčasti,
  - b) napriek písomnej upomienke je v omeškaní so zaplatením splatného nájomného alebo jeho časti o viac ako tri mesiace,
  - c) neumožní Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly,
  - d) využíva Predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel alebo ho užíva spôsobom odporujúcim zákonu, či v rozpore s dobrými mravmi,
  - e) dá Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
  - f) vykoná na Predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné úpravy veci bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
4. Odstúpenie od zmluvy sa doručuje písomne do vlastných rúk, v ktorom musí byť uvedený dôvod odstúpenia od Zmluvy, inak je odstúpenie od zmluvy neplatné.
5. Výpoveď sa doručuje písomne do vlastných rúk, inak je výpoveď neplatná. Výpovedná doba začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

## **Článok VI. Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom nájomnom za Predmet nájmu, a to vo výške 0,01 €/1 m<sup>2</sup>, t. j. 0,01 € x 8744 m<sup>2</sup> = **87,44 Eur / ročne (slovom: osemdesiatšedem eur štyridsaťštyri eurocentov)**.
2. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi nájomné na kalendárny rok, ktoré je splatné každoročne do 31.decembra. Prvé nájomné (teda nájomne za obdobie január 2025 až január 2026) Nájomca uhradí pri podpise tejto zmluvy.
3. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ bude Nájomca v omeškaní s úhradou nájomného, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 2% zo sumy ročného nájomného uvedeného v bode 1. tohto článku za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou nie je dotknutý.

## **Článok VII. Podmienky nájmu**

1. Nájomca je povinný udržiavať Predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, najmä dodržiavať čistotu a na Predmete nájmu neskladovať akýkoľvek odpad.
2. Nájomca je na Predmete nájmu povinný vykonávať všetku údržbu na vlastné náklady (napr. kosenie, čistenie, odpratávanie snehu a pod.) a starať sa o Predmet nájmu tak, aby na ňom nevznikla škoda.
3. Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcom vznikli a pokuty uložené Prenajímateľovi bude Nájomca povinný uhradiť.
4. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel v súlade s osobitnými predpismi, najmä predpismi v oblasti bezpečnosti, v súlade s právnymi predpismi na ochranu verejného poriadku a predpismi v oblasti hygieny a ochrany zdravia obyvateľstva ako aj právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia a udržiavať pozemok v riadnom užívateľskom stave.

5. Prenajímateľ vyhlasuje že na Predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, záložné práva ani iné právne povinnosti.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že si nie je vedomý žiadnych skrytých väd na Predmete nájmu a Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu a je s ním uzrozumený.
7. Nájomca je povinný Predmet nájmu hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením alebo zničením a používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu.
8. Nájomca je povinný predchádzať a zabrániť vzniku škody na Predmete nájmu. Nájomca je povinný Prenajímateľovi oznámiť vznik škody na Predmete nájmu bez zbytočného odkladu po tom, ako sa to dozvie. Nájomca sa zaväzuje prípadnú vzniknutú škodu na Predmete nájmu Prenajímateľovi nahradiť, a to buď plnením v peniazoch alebo navrátením do pôvodného stavu. Voľba spôsobu náhrady škody patrí Prenajímateľovi.
9. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi, resp. zamestnancom Prenajímateľa prístup na Predmet nájmu za účelom kontroly či Nájomca užíva Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Vo výnimočných prípadoch (napr. havária, požiar, atď.) je oprávnený zamestnanec Prenajímateľa vstúpiť na Predmet nájmu i bez prítomnosti Nájomcu, vykonať nevyhnutné opatrenia a následne o tomto bezodkladne informovať Nájomcu.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený každoročne zvýšiť nájomné o výšku inflácie vykázanú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. S písomne preukázaným prehodením nájomného Nájomca súhlasí. Zvýšenie nájomného oznámi Prenajímateľ Nájomcovi písomne, pričom Nájomca je povinný platiť takto zvýšené nájomné od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie zmeny výšky nájomného.
11. Prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného v prípade zmeny príslušných právnych predpisov alebo ak obecné zastupiteľstvo obce Osrblic rozhodne o zmene výšky nájomného. Nájomca s uvedeným súhlasí. Nájomca je povinný platiť upravené nájomné s účinnosťou od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom Prenajímateľ písomne oznámi Nájomcovi novú výšku nájomného.
12. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Za porušenie tejto povinnosti má Prenajímateľ tiež právo požadovať od Nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 150 Eur. Uplatnenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok na náhradu škody. Zmluvné strany považujú výšku zmluvnej pokuty za primeranú s prihliadnutím na hodnotu a význam zabezpečenej povinnosti.
13. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy ani iné úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia uvedenej povinnosti je Prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť.

## **Článok VII.**

### **Práva a povinnosti Zmluvných strán**

1. Prenajíateľ je povinný:
  - 1.1 odovzdať Predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie,
  - 1.2 zaručiť Nájomcovi nerušený priebeh užívania Predmetu nájmu počas trvania nájomného vzťahu.
2. Nájomca je povinný:
  - 2.1 užívať predmet nájmu spôsobom dohodnutým v tejto zmluve,
  - 2.2 uhrádzať z vlastných prostriedkov náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu,
  - 2.3 vrátiť Predmet nájmu Prenajíateľovi v prípade skončenia nájomného vzťahu v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie,
  - 2.3 riadne a včas platiť Prenajíateľovi nájomné dojednané v článku VI. tejto zmluvy,
  - 2.4 zabezpečovať údržbu Predmetu nájmu, tak aby nedochádzalo k jeho znehodnocovaniu.

## **Článok VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

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. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresy uvedené v záhlaví. V prípade, že zmluvná strana neprevezme doručovanú zásielku, táto sa považuje za doručenie do troch (3) dní od jej uloženia na pošte, aj keď sa zmluvná strana o doručení zásielky nedozvedela. V prípade, ak zmluvná strana odoprie prevziať zásielku, považuje sa deň odopretia prevzatia zásielky za deň doručenia zásielky.
3. 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.
4. Zmluva je vyhotovená v (2) dvoch vyhotoveniach, z ktorých je určený jeden rovnopis pre Prenajíateľa, 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.39/2024 ktoré sa konalo dňa 10.12.2024.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
9. Táto zmluva je povinne zverejňovaná v súlade s § 5 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na [www.crz.gov.sk](http://www.crz.gov.sk).
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že prejavmi svojej vôle vyjadrenej v tejto Zmluve sú viazaní dňom jej podpisu.

V obci Osrblie, dňa 12.12.2024

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

.....  
**Obec Osrblie**  
**Bc. Peter Siman**  
starosta obce

.....  
**Tomáš Schvarzbacher**