

## ZMLUVA o nájme nehnuteľností

### Zmluvné strany:

**1.) Obec Valaská Belá,**

zastúpená: Ing. Miloš Cúcik – starosta obce,

IČO: 00318531

DIČ: 2021211830

Bankové spojenie: VUB Prievidza, a.s.

Číslo účtu: IBAN: SK83 0200 0000 0000 1602 8382

Adresa pre doručovanie: Obecný úrad Valaská Belá č. /1, 972 28 Valaská Belá

(na jednej strane ako „prenajímateľ“)

**2.) COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo,**

so sídlom A. Hlinku I. 437, 971 68 Prievidza

IČO: 00 169 005

IČ DPH: SK2020466668

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.

Číslo účtu: IBAN: SK14 0900 0000 0003 7194 4963

zastúpené: Ing. Janka Madajová – predseda predstavenstva

Ing. Anton Pavlíček – podpredseda predstavenstva

zapísané v OR OS Trenčín vo vložke č. 121/R, odd. Dr

(na druhej strane ako „nájomca“)

*uzatvárajú v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
nájomnú zmluvu za nasledovných podmienok:*

### Článok I. Preambula.

V záujme budúcej revitalizácie predajne potravín vo výlučnom vlastníctve nájomcu, jej prestavby a prístavby ako aj vybudovania parkovacích plôch, a za účelom skvalitnenia poskytovania služieb obchodnej prevádzky predajne potravín pre obyvateľov obce Valaská Belá, sa účastníci tejto zmluvy dohodli na vzájomnej spolupráci a v tej súvislosti aj na uzavretí tejto nájomnej zmluvy.

### Článok II. Úvodné ustanovenia.

- 2.1. Obec Valaská Belá ako prenajímateľ je v celosti (v podiele 1/1-ina) výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre obec Valaská Belá, **k. ú. Valaská Belá**, na LV č. 1 a to pozemkov CKN p. č. 665/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1033 m<sup>2</sup>, p. č. 665/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 368 m<sup>2</sup>, p. č. 666/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m<sup>2</sup>, p. č. 666/1 – ostatná plocha o výmere 1112 m<sup>2</sup> a pozemok EKN p. č. 18595/1 – ostatná plocha o výmere 3851 m<sup>2</sup>.
- 2.2. Nájomca, COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo, je v celosti (v podiele 1/1-ina) výlučným vlastníkom nehnuteľností zapísaných na Okresnom úrade v Prievidzi, katastrálny odbor, v katastri nehnuteľností pre obec Valaská Belá, **k. ú. Valaská Belá**, a to pozemkov CKN p. č. 657/1 o výmere 433 m<sup>2</sup> vedená ako zastavaná plocha a nádvoria, CKN p. č. 657/2 o výmere

636 m<sup>2</sup> vedená ako zastavaná plocha a nádvoria a stavby so súp. č. 11 – nákupné stredisko stojaca na parcele KN-C 657/1.

- 2.3. Pre účely uzatvorenia tejto zmluvy nájomca zabezpečil vo vlastnom mene a na vlastné náklady vyhotovenie kompletnej projektovej dokumentácie súvisiacej s rekonštrukciou a dobudovaním parkovacích plôch, pričom uvedená projektová dokumentácia tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
- 2.4. Prenajímateľ, obec Valaská Belá, vyhlasuje, že zámer prenájmu nehnuteľného majetku obce Valaská Belá, v prospech nájomcu z dôvodu hodného osobitného zreteľa bol v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zverejnený na úradnej tabuli obce Valaská Belá, ako aj na webovej stránke obce Valaská Belá, v čase od 27.10.2022 a súčasne vyhlasuje, že obec Valaská Belá nemá žiadne námietky týkajúce sa projektovej dokumentácie k spevneniu a vybudovaniu parkovacích miest na parcele KN-C č. 665/1.

### **Článok III.**

#### **Predmet zmluvy a účel nájmu**

- 3.1. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ, obec Valaská Belá, prenecháva nájomcovi, COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo, do nájmu pozemok v k. ú. Valaská Belá, obec Valaská Belá, okres Prievidza a to pozemky:
  - a) CKN p. č. 665/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1033 m<sup>2</sup>,
  - b) CKN p. č. 665/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 368 m<sup>2</sup>,
  - c) CKN p. č. 666/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 16 m<sup>2</sup>,
  - d) CKN p. č. 666/1 – ostatná plocha o výmere 1112 m<sup>2</sup> a
  - e) pozemok EKN p. č. 18595/1 – ostatná plocha o výmere 3851 m<sup>2</sup>v celkovej výmer 6380 m<sup>2</sup> a to za účelom prevádzkovania parkovacích plôch v zmysle projektovej dokumentácie uvedenej v čl. 2.4. tejto zmluvy.
- 3.2. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu dohodnutý predmet nájmu a zaväzuje sa prenajímané časti pozemkov využívať len na dohodnutý účel a zároveň uhradiť prenajímateľovi nájomné spôsobom a vo výške uvedeným v čl. V. tejto zmluvy.

### **Článok IV.**

#### **Doba nájmu.**

- 4.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2032, t. j. na dobu 10 rokov** (ďalej len ako „Dohodnutá doba nájmu“).
- 4.2. V prípade, ak Nájomca ma v úmysle pokračovať v nájme aj po ukončení Dohodnutej doby nájmu, je Nájomca povinný najneskôr 6 kalendárnych mesiacov pred jej uplynutím písomne požiadať Prenajímateľa o predĺženie doby nájmu s tým, že nájomcovi v takom prípade vzniká prednostné právo (opcia) na predĺženie nájomného vzťahu na dobu ďalších 10 rokov. V opačnom prípade toto právo zaniká.
- 4.3. Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že ak dôjde k predĺženiu Dohodnutej doby nájmu v zmysle bodu 4.2., výška nájmu na túto novú dohodnutú dobu, si zmluvné strany upraví vzájomnou dohodou.

### **Článok V.**

#### **Výška nájomného, jeho splatnosť a úhrady za služby spojené s nájmom.**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli po predchádzajúcom schválení obecným zastupiteľstvom obce Valaská Belá na zasadnutí dňa **08.12.2022** na symbolickom nájomnom vo výške **1,-€**, slovom jedno euro, za celé obdobie trvania tejto nájomnej zmluvy a to z dôvodu, že prenájom nehnuteľného majetku obce Valaská Belá sa realizuje z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších

predpisov, nakoľko nájomca v súlade a za podmienok uvedených v tejto zmluve zrealizuje vo vlastnom mene a na vlastné náklady revitalizáciu parkovacích plôch na prenajatých častiach pozemkov.

- 5.2. Dohodnuté nájomné nájomca uhradil v hotovosti do pokladne prenajímateľa v deň podpisu tejto zmluvy, čo prenajímateľ zároveň podpisom tejto zmluvy výslovne potvrdzuje.
- 5.3. Účastníci zmluvy sa zároveň dohodli, že prenajímateľ nebude poskytovať nájomcovi žiadne služby spojené s nájmom predmetných nehnuteľností.

#### **Článok VI. Zánik nájmu.**

- 6.1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže byť pred uplynutím doby nájmu ukončený:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu,
  - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v zmysle bodu 7.2. tejto zmluvy.
- 6.2. Vzájomnou dohodou môže byť nájomný vzťah ukončený len písomnou formou a to na podnet hociktorej zo zmluvných strán, ktorý musí byť vykonaný taktiež písomnou formou a musí v ňom byť uvedený dôvod, prečo niektorá zo zmluvných strán požaduje ukončenie nájomného vzťahu. Súčasťou tejto dohody bude aj dohoda o finančnom vysporiadaní investičných nákladov nájomcu súvisiacich s vybudovaním parkovacích plôch, ktoré bude zohľadňovať dobu užívania predmetu nájmu.
- 6.3. Ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená nájomný vzťah vypovedať aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota pre obidve zmluvné strany je 1-ročná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho roka nasledujúceho po kalendárnom roku, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
- 6.4. V prípade, že prenajímateľ využije uvedený spôsob ukončenia nájomného vzťahu, t. j. ukončí nájomný vzťah výpoveďou, bude povinný nájomcovi refundovať pomernú (aliquotnú) časť nákladov spojených s vybudovaním parkovacích plôch za obdobie rokov, o ktoré sa skrátí dohodnutá doba nájmu.
- 6.5. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí aj uplynutím dohodnutej doby nájmu.

#### **Článok VII. Osobitné ustanovenia.**

- 7.1. Nájomca sa na základe tejto zmluvy výslovne zaväzuje, že na prenajatých pozemkoch zrealizuje vo vlastnom mene, na vlastné náklady a na vlastnú zodpovednosť, revitalizáciu a vybudovanie parkovacích miest v súlade s vyhotovenou projektovou dokumentáciou špecifikovanou v čl. 2.4. tejto zmluvy (ďalej len „stavebné dielo“), **v termíne najneskôr do 31. 05. 2023.**
- 7.2. V prípade, že nájomca v celom rozsahu nezrealizuje stavebné dielo ani v termíne do **31. 07. 2023**, bude prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť. Odstúpenie od zmluvy musí byť realizované písomnou formou, musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia a musí byť doručené formou doporučeného listu na adresu sídla nájomcu. Nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia od zmluvy. Na doručovanie písomností sa primerane aplikujú príslušné ustanovenia CSP o doručovaní písomností.
- 7.3. Zmluvné strany sa v tejto súvislosti dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas doby zhotovovania stavebného diela vykonávať priebežnú kontrolu, či zhotovované dielo je uskutočňované v súlade s vypracovanou projektovou dokumentáciou a za tým účelom je oprávnený poveriť zodpovednú osobu („stavebný dozor na strane prenajímateľa“), pričom o tomto poverení prenajímateľ písomne oboznámi nájomcu. Poverená zodpovedná osoba prenajímateľa bude oprávnená sa osobne zúčastňovať kontrolných dní realizovaných na stavenisku a taktiež bude oprávnená vykonávať zápisy do stavebného denníka vedeného budúcim zhotoviteľom stavby.

- 7.4. Nájomca ako investor stavebného diela je povinný pri realizácii diela dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ako aj všetky súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy a všeobecne záväzné nariadenia obce Valaská Belá a to tak, aby toto dielo spĺňalo technické, bezpečnostné a estetické zložky riadneho diela.
- 7.5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi v súvislosti s realizáciou investičného stavebného diela potrebnú súčinnosť (uvoľnenie pozemkov pre potreby nájomcu a odovzdanie staveniska).
- 7.6. Nájomca sa zaväzuje najneskôr do 1 kalendárneho mesiaca od uplynutia dohodnutej doby nájmu protokolárne a bezodplatne odovzdať prenájomcovi zhotovené stavebné dielo, spolu s jeho kompletnou projektovou, technickou, právnou a inou dokumentáciou, tvoriacou kompletný spis k uvedenému dielu.
- 7.7. Zmluvné strany sa dohodli, že zimnú údržbu prenajatého pozemku bude zabezpečovať na svoje náklady prenájomca.
- 7.8. Prenajímateľ týmto súhlasí so zhodnotením svojej nehnuteľnosti parcely CKN p. č. 665/1 v zmysle tejto zmluvy nájomcom a súčasne udeľuje súhlas na odpisovanie tohto zhodnoteného majetku vo vlastníctve prenájomcu.

#### **Článok VIII.**

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

- 8.1. Zmluvné strany prehlasujú, že im je stav prenajímaných pozemkov dobre známy a že tieto sú spôsobilé na dohodnutý účel v zmysle bode 3.1. tejto zmluvy.
- 8.2. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené užívanie v zmysle dohodnutých zmluvných podmienok.
- 8.3. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenechať do podnájmu iným právnickým alebo fyzickým osobám (tretej osobe).
- 8.4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu vykonávať žiadne stavebné úpravy a ani drobné úpravy, ktoré by svojim obsahom, vzhľadom alebo účelom menili dojednaný charakter predmetu nájmu vymedzený v bode 3.1. tejto zmluvy.
- 8.5. Nájomca sa zaväzuje, že počas doby nájmu bude dôsledne plniť povinnosti vyplývajúce mu z hygienických predpisov, predpisov BOZP a PO, ochrany životného prostredia a likvidácie odpadov, predpisov týkajúcich sa používania vyhradených technických zariadení, stavebného zákona, platných VZN obce Valaská Belá, ako aj ostatných všeobecne záväzných právnych noriem týkajúcich sa nájmu, užívania a prevádzkovania predmetu nájmu.

#### **Článok IX.**

##### **Záverečné ustanovenia.**

- 9.1. Nájomca potvrdzuje, že si predmet nájmu riadne prehliadol a uznal ho v stave spôsobilom k dohodnutému užívaniu podľa tejto zmluvy.
- 9.2. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch každý s platnosťou originálu, pričom každá zo zmluvných strán obdrží dve vyhotovenia zmluvy.
- 9.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Valaská Belá spôsobom stanoveným v ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
- 9.4. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba formou očíslovaného písomného, obojstranne odsúhlaseného dodatku a po jeho schválení obecným zastupiteľstvom obce Valaská Belá.
- 9.5. Účastníci tejto zmluvy prehlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a ich právna spôsobilosť

nie je obmedzená. V prípade, ak sa niektoré ustanovenia zmluvy stanú časom právne neúčinnými, pričom to ovplyvní celkovú platnosť zmluvy, zaväzujú sa zmluvné strany nahradiť neúčinné ustanovenia tejto zmluvy inými, ktoré svojím zmyslom a obsahom budú najlepšie zodpovedať pôvodnému obsahu neúčinného textu, a to bez zbytočného odkladu.

- 9.6. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými predpismi občianskeho a obchodného práva, ako aj zákonmi upravujúcimi pôsobnosť, postavenie územnej samosprávy a nakladanie s majetkom obce.
- 9.7. Táto zmluva bola pred jej podpisom v zmysle ust. § 9a ods. 9 písm. c) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schválená uznesením č. 24/2022 obecného zastupiteľstva obce Valaská Belá požadovaným kvórom, t. j. 3/5-vou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva vo Valaskej Belej na jeho zasadnutí dňa 08.12.2022, ako nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Citované uznesenie tvorí ako Príloha č. 2 neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
- 9.8. Účastníci tejto zmluvy po jej prečítaní výslovne prehlasujú, že si ju pred podpisom riadne prečítali, že s jej obsahom súhlasia a že bola uzavretá po vzájomnom prerokovaní, podľa ich slobodnej, vážnej a zrozumiteľnej vôle strán, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre jednu zo strán, na dôkaz čoho pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Vo Valaskej Belej dňa 04.01. 2023



.....  
obce Valaská Belá  
Ing. Miloš Cúcik  
starosta obce

.....  
COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo  
Ing. Janka Madajová  
predseda predstavenstva

.....  
COOP Jednota Prievidza, spotrebné družstvo  
Ing. Anton Pavlíček  
podpredseda predstavenstva