

Nájomná zmluva s právom kúpy prenajatej veci

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 489 a nasl. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

Čl. I

Zmluvné strany

- Prenajímateľ: Mesto Rožňava
zastúpené primátorom Michalom Domikom
Sídlo: Šafárikova č. 29, 048 12 Rožňava
IČO: 00328758
Bankové spojenie : VÚB, a. s.
Číslo účtu: SK47 0200 0100 3000 2722 8582
(ďalej len „prenajímateľ“)
- Nájomca : Fyzická osoba – meno a priezvisko, titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, štátne občianstvo
- Fyzická osoba podnikateľ – obchodné meno, miesto podnikania, IČO, meno a priezvisko, titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska
- Právnická osoba – obchodné meno, sídlo, štatutárny zástupca, IČO, DIČ, zápis v obchodnom alebo inom registri (ďalej len kupujúci).
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je vlastníkom nasledovných nehnuteľností – pozemkov v katastrálnom území Rožňava zapísaných na LV č. 3001:
 - parc. č. KN C 4438/1 ostatná plocha s výmerou 3 966 m²
 - parc. č. KN C 4438/9 zast. plocha s výmerou 73 m²
 - parc. č. KN C 4438/12 ostatná plocha s výmerou 9 742 m²
 - parc. č. KN C 4438/13 ostatná plocha s výmerou 4 358 m²
 - parc. č. KN C 4438/15 ostatná plocha s výmerou 736 m²
 - parc. č. KN C 4430/19 zast. plocha s výmerou 1 888 m²
 - parc. č. KN C 4430/20 zast. plocha s výmerou 4 164 m²a pozemku parc. č. KN C 4432 zast. plocha s výmerou 268 m² zapísaného na LV č.5321
(ďalej len „predmet zmluvy“)

2. Prenajímateľ na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže dáva predmet zmluvy - pozemky s celkovou výmerou 25 195 m² do nájmu nájomcovi. Nájomca bude tieto pozemky užívať výlučne na svoj podnikateľský zámer deklarovaný v súťažnom návrhu predloženom v obchodnej verejnej súťaži, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1 (ďalej aj „účel zmluvy“).
3. Nájomca vyhlasuje, že predmet zmluvy je na účel nájmu vhodný a pozná jeho stav.

Čl. III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 20 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného je €/rok.
2. Nájomné je splatné ročne vždy do 30. 6. príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, variabilný symbol: 212002, konštantný symbol: 0308.
3. Nájomné za alikvotnú časť roka 2026 (od uzavretia zmluvy) vo výške eur bude znížené o zaplatenú zábezpeku v obchodnej verejnej súťaži vo výške € a zvýšené o náklady vynaložené na vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže vo výške € a predstavuje tak sumu €. Splatné je do 30. 6. 2026.
4. Ak nájomca neuhradí nájomné v dohodnutom termíne, zaplatí úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. V zmysle § 4 ods. 7 Zásad hospodárenia s majetkom mesta sa výška nájomného každoročne upravuje v závislosti od ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Zmena nájomného bude realizovaná o plnú výšku inflácie po vyhlásení miery inflácie Štatistickým úradom SR, a to spätne k 01. 01. príslušného roku. Takto určené nájomné je nájomca povinný platiť podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy vždy za obdobie kalendárneho roka od 1. januára do 31. decembra na základe písomného oznámenia prenajímateľa. Pre úpravu nájomného v nadväznosti na mieru inflácie je rozhodujúca výška nájomného aktuálna v predchádzajúcom roku.
6. Pokiaľ nájomca nebude užívať predmet nájmu po celý kalendárny rok z niektorého z dôvodov uvedených v čl. VIII tejto zmluvy, zaplatí nájomné za alikvotnú časť kalendárneho roka na základe oznámenia zo strany prenajímateľa.

Čl. V

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet zmluvy nie je:
 - a) predmetom nájomných ani iných užívacích vzťahov zriadených v prospech tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv nájomcu špecifikovaných v tejto zmluve.
 - b) zaťažený záložným právom, vecným bremenom, ani iným právom tretej osoby s obdobným účinkom,

- c) predmetom žiadnych súdnych sporov, ani sa k nemu alebo jeho častiam neviažu žiadne iné právne spory, a že voči nemu nie sú vedené žiadne nútené výkony rozhodnutia alebo exekúcie podľa osobitných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že:
- a) pred uzavretím tejto zmluvy neurobil a ani po uzavretí tejto zmluvy neurobí žiaden právny úkon, na základe ktorého by akejkolvek tretej osobe vzniklo akékoľvek užívacie, vlastnícke, predkupné, či iné obmedzujúce právo k predmetu zmluvy
 - b) nemá žiadne dlhy, následkom ktorých by z titulu odporovateľnosti tohto právneho úkonu bolo možné vyhlásiť tento právny úkon za neúčinný.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas nájomcovi ako stavebníkovi na realizáciu stavby nájomcu na prenajatých pozemkoch v súlade s podnikateľským zámerom podľa tejto zmluvy a ako vlastník pozemkov sa zaväzuje poskytnúť plnú súčinnosť v stavebnom konaní pred príslušnými štátnymi a správnymi orgánmi.

Čl. VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť vyčistenie predmetu zmluvy na vlastné náklady.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas doby nájmu.
4. Nájomca zodpovedá za to, že pri realizácii stavby v súlade s podnikateľským zámerom podľa tejto zmluvy budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vzťahujúceho sa na konania začaté do 31.3.2025 alebo zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov vzťahujúceho sa na konania začaté od 1.4.2025.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, pokiaľ sa písomne zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VII

Zmluva o práve kúpy prenajatej veci

1. Nájomca má k predmetu zmluvy uvedenému v čl. II ods. 1 právo kúpy prenajatej veci na účel zmluvy uvedený v čl. II ods. 2, ktoré je časovo obmedzené na dobu od 21. 12. 2027 do 21. 12. 2029. Pre vylúčenie pochybností Zmluva o práve kúpy prenajatej veci v zmysle tohto článku je účinná do 21. 12. 2029. Po uvedenom dátume právo kúpy prenajatej veci nájomcovi zaniká. Pred dátumom 21. 12. 2027 nie je nájomca oprávnený uplatniť právo kúpy prenajatej veci k predmetu zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený uplatniť právo na kúpu prenajatej veci výlučne v termíne uvedenom v ods. 1 tohto článku.
3. Nájomca si uplatní právo kúpy prenajatej veci na základe písomného oznámenia adresovaného prenajímateľovi. Ak nájomca v súlade s touto zmluvou o kúpe prenajatej veci oznámi písomne prenajímateľovi, že si uplatňuje právo na kúpu predmetu zmluvy, vzniká ohľadne predmetu zmluvy doručením tohto oznámenia kúpna zmluva. Nájomca nadobúda postavenie kupujúceho a prenajímateľ postavenie predávajúceho dňom doručenia písomného oznámenia prenajímateľovi.

4. Zmluvné strany sa pre prípad uvedený v tomto článku zmluvy dohodli na kúpnej cene za predmet kúpy vo výške 530 000,-€ (slovom: päťstotridsaťtisíc eur), stanovenej podľa Znaleckého posudku č. 168/2025 zo dňa 30. 10. 2025 vypracovaného Ing. Martinom Hromjárom, Plzenská 91, Košice, v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Rožňave č. 166/2025 zo dňa 18. 12. 2025.
5. Kupujúci je povinný zaplatiť kúpnu cenu na číslo účtu SK47 0200 0100 3000 27228582 do 30 dní od doručenia písomného oznámenia o uplatnení práva na kúpu prenajatej veci.
6. V prípade nezaplatenia kúpnej ceny v uvedenej lehote môže predávajúci odstúpiť od kúpnej zmluvy v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka.
7. Vlastnícke právo k predmetu zmluvy prechádza na kupujúceho dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností Okresným úradom Rožňava, katastrálny odbor. Návrh na vklad podáva kupujúci po úplnom zaplatení kúpnej ceny. Správny poplatok podľa I. časti, položky 11 sadzobníka správnych poplatkov podľa zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch uhradí kupujúci.
8. Vzor písomného oznámenia s uplatnením práva na kúpu prenajatej veci tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy, ako príloha č. 2.
9. V zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta má kupujúci lehotu 12 mesiacov na vydanie právoplatného stavebného povolenia/zámeru na účel v zmysle podnikateľského zámeru predstavujúceho účel zmluvy podľa čl. II ods. 2 tejto zmluvy odo dňa povolenia vkladu do katastra nehnuteľností; do tejto lehoty sa nezapočítavajú lehoty v konaniach na stavebnom úrade, ktoré kupujúci nemohol ovplyvniť a zároveň má kupujúci lehotu 48 mesiacov na vydanie právoplatného rozhodnutia, ktorým bude povolené užívanie stavby odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia/zámeru; do tejto lehoty sa nezapočítavajú lehoty v konaniach na stavebnom úrade, ktoré kupujúci nemohol ovplyvniť.
10. V prípade nedodržania lehôt v zmysle ods. 9 tohto článku zaplatí kupujúci zmluvnú pokutu vo výške 5 % z kúpnej ceny.
11. Predávajúci má možnosť odstúpenia od kúpnej zmluvy v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka v prípade nedodržania účelu prevodu v zmysle podnikateľského zámeru, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.
12. Povinnosťami uvedenými v ods. 9 a 10 tohto článku sa zaväzuje kupujúci (nájomca) zaviazat' aj budúcich nadobúdateľov alebo právnych nástupcov kupujúceho v prípade, ak by kupujúci previedol pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy na inú osobu. Pri nesplnení tejto zmluvnej povinnosti má predávajúci právo na zmluvnú pokutu podľa ods. 13 tohto článku zmluvy voči kupujúcemu.
13. Zmluvné strany si v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z kúpnej ceny za každý deň porušenia účelu, na ktorý bola nehnuteľnosť prevedená a to odo dňa doručenia písomného upozornenia na porušenie účelu, maximálne však do výšky 50 % z kúpnej ceny v prípade opakovaného porušenia, to neplatí, ak to vylučujú okolnosti konkrétneho prípadu.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy,

- c) zápisom vlastníckeho práva k predmetu zmluvy do katastra nehnuteľností podľa čl. VII tejto zmluvy,
 - d) výpoveďou.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve.
 4. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah výpoveďou z dôvodu, že
 - a) nájomca neuhradil nájomné ani do 30 dní odo dňa splatnosti a ani sa s prenájomateľom písomne nedohodol inak,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe, bez predošlého písomného súhlasu prenájomateľa.
 5. Nájomca môže ukončiť nájomný vzťah výpoveďou ak:
 - a) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
 6. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
 7. Výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť v prvý deň nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
 8. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 30 dní od ukončenia nájomného vzťahu. Ak nájomcovi vznikne v priebehu nájomného vzťahu vlastnícke právo k stavbám vybudovaným na predmete zmluvy je nájomca povinný k nehnuteľnostiam pod týmito stavbami a pozemkami tvoriacimi nevyhnutný prístup k stavbám uzavrieť nový nájomný vzťah za podmienok stanovených prenájomateľom.
 9. Súhlas vyjadrený v čl. V ods. 3 tejto zmluvy momentom ukončenia zmluvy zaniká.

Čl. IX

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä odstúpenie od zmluvy a uplatnenie práva kúpy prenajatej veci. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobodnom prístupe k informáciám) v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

2. Uzavretie tejto zmluvy bolo schválené mestským zastupiteľstvom mesta Rožňava uznesením č. 166 /2025 zo dňa 18. 12. 2025.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých sú dva (2) určené pre prenajímateľa a dva (2) pre nájomcu.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

.....

.....

Michal Domik
primátor

Príloha č. 2

.....
Fyzická osoba – meno a priezvisko, titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo,
adresa trvalého bydliska, štátne občianstvo

Fyzická osoba podnikateľ – obchodné meno, miesto podnikania, IČO, meno a priezvisko,
titul, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska

Právnická osoba – obchodné meno, sídlo, štatutárny zástupca, IČO, DIČ, zápis v obchodnom
alebo inom registri

Mesto Rožňava
Šafárikova 29
048 01 Rožňava

Vec: Oznámenie o uplatnení práva kúpy prenajatej veci

Dňa bola uzavretá Nájomná zmluva s právom kúpy prenajatej veci č.....
medzi Mestom Rožňava a

Týmto si uplatňujeme právo kúpy prenajatej veci v zmysle Čl. VII. tejto zmluvy, za
podmienok tam uvedených.

V dňa.....

.....
podpis