Zmluva o nájme nehnuteľností

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, č. 40/1964 Zb. v platnom znení

napísaná dňa 08.09.2026

Článok I.
Zmluvné strany

Obchodné meno: **F.A.A.C. Consulting, s.r.o**
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
IČO: 36 404 446
IČ DPH: SK2021645967
Zapísaný: v obchodnom registri Okr. súdu v Žiline v odd. Sro., vložka č. 13465/L
V mene koná: Ing. Jaroslav Ďurman
IBAN: SK85 8420 0000 0001 7700 3530
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com
Ďalej ako „nájomca"

Obchodné meno: **Obec Cerovo**
Sídlo: 962 52 Cerovo 259
IČO: 00 319 775
Zastúpená: Mgr. Margita Boďová, starostka
IBAN: SK20 5600 0000 0014 0137 9001
Telefón/email: +421 905 973749, starosta@obeccerovo.sk
Ďalej ako „ prenajímateľ"

uzavreli

nájomnú zmluvu

nasledovne:

Článok II.

1. Prenajímateľ označený v bode I. 1) tejto Zmluvy obec Cerovo je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v obci Cerovo, kat. územie Cerovo, ktoré sú vedené na Okresnom úrade Krupina, katastrálnom odbore, zapísané na LV č. 1, a to:
   pozemok C-KN p. č. 26/14 o výmere 400 m^2
   pozemok C-KN p. č. 26/15 o výmere 400 m^2
   pozemok C-KN p. č. 26/16 o výmere 400 m^2
   pozemok C-KN p. č. 26/22 o výmere 400 m^2
   pozemok C-KN p. č. 26/23 o výmere 400 m^2
   pozemok C-KN p. č. 26/24 o výmere 400 m^2

Článok III.
Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť označená v bode II. 1) tejto Zmluvy.
   Na pozemku, ktorý sú predmetom nájmu, je schválená výstavby nájomných bytov.

Článok IV.
Účel nájmu

1. Predmet nájmu tak, ako je označený v bode III. tejto Zmluvy, je oprávnený nájomca označený v bode I. tejto Zmluvy užívať na účel výstavby nájomných bytov a príslušnej technickej vybavenosti.

2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

3. Nájomca prehlasuje, že predmet nájmu zodpovedá dohodnutému účelu, nevyhradzuje si osobitné vlastnosti predmetu nájmu, predmet nájmu je mu známy, nakoľko predmet nájmu mu je známy z doterajšieho užívania.

Článok V.
Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle Uznesenia obecného zastupiteľstva obce Cerovo, t. j. do ukončenia a kolaudácie nájomnej bytovky, najneskôr do úpravy vlastníckych práv k nájomnej bytovke, pričom platnosť nadobúda dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

Článok VI.
Výška a splatnosť nájmu

1. Zmluvné strany dohodli výšku nájmu za obdobie od 1.10.2026 do 31.12.2026 v sume 300,-€ (slovom: tristo euro), ktorý nájom sa zaväzuje Nájomca Prenajímateľovi zaplatiť v lehote do 20-tého kalendárneho dňa v mesiaci október 2026 na oznámený bankový účet prenajímateľa v čl.I.

2. Zmluvné strany sa dohodli od 01.01.2027 platiť výšku nájmu 1.200,-EUR/ročne (slovom: tisícdvesto EUR), v ročnej splátke v sume vo výške 1.200,-EUR do 20-tého kalendárneho dňa v mesiaci január vopred na oznámený bankový účet prenajímateľa v čl.I.

3. Cena nájmu sa považuje za uhradenú pripísaním na účet prenajímateľa.

4. Cena nájmu sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet prenajímateľa. Ak sa dostane nájomca s úhradou ceny nájmu do omeškania, prenajímateľ má právo uplatniť si voči nemu úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania z neuhradenej ceny nájmu v lehote splatnosti ceny nájmu. Úroky prenajímateľ je oprávnený uplatniť

písomnou výzvou a nájomca je povinný zaplatiť v lehote do 10-tich dní do doručení písomnej výzvy na úhradu úrokov z omeškania.

Článok VII.
Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto Zmluvy končí :
   a) vzájomnou písomnou dohodou, pričom nájom sa končí dňom uvedeným v tejto dohode ako deň skončenia nájmu

   b) jednostrannou písomnou výpoveďou prenajímateľa najmä ak:
   - nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
   - nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
   - nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
   - nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa
   - nájomca dal pozemky do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa

   c) jednostrannou písomnou výpoveďou nájomcu najmä ak:
   - nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
   - prenajímateľ urobil na pozemkoch úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú ich užívanie a účel, na ktoré sú pozemky prenajaté

2. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany podľa tejto dohody je 6 mesiacov a začína plynúť od 1. (prvého) dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zo zmluvných strán. Okrem uvedených výpovedných dôvodov obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať nájomnú zmluvu i z iných dôvodov, pre ktoré nie je záujem na ďalšom nájme predmetu nájmu.

3. Prenajímateľ je oprávnený okamžite zrušiť nájomnú zmluvu v prípade, že nájomca nezaplatí cenu nájmu po uplynutí 45 dní od dohodnutej lehoty pre splatnosť nájmu v bode VI. 1), 2) tejto Zmluvy.

4. Okamžité zrušenie Zmluvy je účinné dňom doručenia Nájomnej zmluvy nájomcovi.

5. Pre platnosť skončenia nájmu podľa písm. a), b), c), zmluvné strany dohodli písomnú formu a v prípade skončenia nájmu podľa písm. b), c) doručenie druhej zmluvnej strane, a to prenajímateľovi na adresu uvedenú v tejto Nájomnej zmluve a nájomcovi na adresu sídla nájomcu alebo na adresu konateľa podľa výpisu z obchodného registra (správnosť adresy konateľa postačí overiť výpisom z obchodného registra vedeného na internete).

Článok VIII.
Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu a k účelu stanoveného touto Zmluvou a v súlade s obvyklým užívaním po celú dobu trvania zmluvného vzťahu.

2. Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatých pozemkoch vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.

3. Nájomca môže zmeniť druh prenajatých pozemkoch v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.

4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľom.

5. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu po dobu trvania nájmu, a to i za škodu spôsobenú tretími osobami v príčinnej súvislosti s vykonávaním podnikateľských aktivít nájomcu.

6. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na prenajaté pozemky.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva o nájme nadobúda platnosť a účinnosť dňom 15.09.2026

2. Vzťahy medzi zmluvnými stranami touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení.

3. Všetky písomnosti zasielané podľa tejto zmluvy alebo v súvislosti s plnením tejto zmluvy budú vyhotovené písomne v slovenskom jazyku a budú doručené osobne alebo prostredníctvom poštovej prepravy, či obdobnej služby.

4. Všetky písomnosti budú zasielané na nasledujúce adresy, ak neustanoví zmluva výslovne inak.

Nájomca:
F.A.A.C. Consulting, s.r.o
Sídlo: Na Malý Diel 24, 010 01 Žilina
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

Prenajímateľ:
Obec: **Cerovo**
Sídlo: 962 52 Cerovo 259
Telefón/email: +421 905 973749, starosta@obeccerovo.sk

5. V skutočnostiach v súvislosti s plnením tejto zmluvy, ktoré neznesú odklad sa zmluvné strany budú informovať prostredníctvom e-mailu a v naliehavých prípadoch telefonicky. Pre tieto účely uvádzajú zmluvné strany nasledovné spojenie:

Nájomca:
F.A.A.C. Consulting, s.r.o
Telefón/email: +421 908 922339, jaroslav.durman@gmail.com

Prenajímateľ:
Obec Cerovo
Telefón/email: +421 905 973749, starosta@obeccerovo.sk

6. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu navzájom sa informovať o zmene adries pre doručovanie písomností podľa tejto Zmluvy, ako aj ostatných spojeniach uvedených v tomto ustanovení, pričom zmena týchto údajov je voči druhej strane účinná okamihom doručenia príslušného oznámenia ak nie je v oznámení uvedený dátum neskorší.

7. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, ktoré budú podpísané oboma zmluvnými stranami.

8. Zmluvné strany sa zaväzujú riešiť prípadné spory vzniknuté z tejto zmluvy vždy najprv vzájomným rokovaním. Pre rozhodovanie sporov sú príslušné súdy Slovenskej republiky.

9. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, každý s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží nájomca a jeden prenajímateľ.

10. Ak nie je dojednané inak, práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

11. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto Zmluvu pred jej podpisom prečítali a že Zmluvu uzatvorili po vzájomnom prejednaní podľa ich slobodnej a pravej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne. Zmluvné strany prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť uzatvoriť túto Zmluvu nie je ničím obmedzená.

V Cerove, dňa: 10 -09- 2026

.....
prenajímateľ
Obec Cerovo
zastúpená starostkou obce
Mgr. Margita Boďová

.....
nájomca
F.A.A.C. Consulting, s.r.o.
zastúpená konateľom
Ing. Jaroslav Durman