

NÁJOMNÁ ZMLUVA A ZMLUVA O PREDKUPNOM PRÁVE

uzavretá

podľa § 51 a § 663 a nasl. z. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

(ďalej aj len ako „Zmluva“)

medzi

Prenajímateľ:

Obec Králiky

So sídlom:

Králická 96/48

976 34 Králiky, SR

Konajúca prostredníctvom: Ivan Škamla, starosta obce

IČO: 00 313 548

DIČ: 2021115877

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK77 5600 0000 0012 0410 5001

(ďalej aj len ako „Prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov: **Sokol Králiky**

Sídlo: Králická 235/136, 976 34 Králiky, SR

Štatutárny orgán: Vladimír Rusko, predseda občianskeho združenia

IČO: 57 041 369

DIČ: 2122577864

Registrácia subjektu: Ministerstvo vnútra SR, sekcia verejnej správy, odd. registrácií,
reg. č. VVS/1-900/90-72454

IBAN: SK88 0900 0000 0052 3767 8998

(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) **Príslušný mesiac** - ak v tejto Zmluve nie je výslovne uvedené inak, bude sa pod pojmom Príslušný mesiac rozumieť časové obdobie (mesiac) uplynutím, ktorého sa konštituuje povinnosť na strane Nájomcu uhradiť nájomné v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve.
 - d) **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.
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

Účelom tejto Zmluvy je naplnenie prejavu vôle Prenajímateľa prenajať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi za odplatu v súlade s podmienkami stanovenými v tejto Zmluve **za účelom** využívania Predmetu nájmu pri napĺňaní cieľov Nájomcu uvedených v Stanovách Nájomcu, a to najmä v záujme vytvorenia vhodných tréningových podmienok s možnosťou sociálneho zázemia a realizácie tréningových sústreďení a pobytov pre účastníkov aktivít realizovaných Nájomcom alebo s jeho súhlasom 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

Premetom 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 nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Prenajímateľa (vo veľkosti podielu 1/1 k celku) zapísané v katastri nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, katastrálne územie Radvaň, a to:

a) na **LV č. 4026:**

- pozemok parc. č. **E-KN č. 983/2**, druh pozemku: **trvalý trávny porast o výmere 2311 m²**,

b) na **LV č. 2994:**

- **stavba – objekt lyžiarskeho štadióna, súpisné číslo 168/1** postavená na pozemku parc. č. C-KN 3911/4, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 872 m². Právny vzťah k pozemku parc. č. C-KN 3911/4 pod stavbou súpisné číslo 168/1 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Celková plocha stavby – objektu lyžiarskeho štadióna súpisné č. 168/1 je 40 m²,

c) na **LV č. 2994:**

- **stavba – objekt lyžiarskeho štadióna, súpisné číslo 168/2** postavená na pozemku parc. č. C-KN 3911/4, druh pozemku: trvalý trávny porast o výmere 872 m². Právny vzťah k pozemku parc. č. C-KN 3911/4 pod stavbou súpisné číslo 168/2 nie je evidovaný na liste vlastníctva. Celková plocha stavby – objektu lyžiarskeho štadióna súpisné č. 168/2 je 40 m²,

(ďalej aj len ako „Predmet nájmu“)

1. Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania a Nájomca ho preberá do nájmu za podmienok uvedených v tejto Zmluve a zaväzuje sa platiť Prenajímateľovi nájomné spôsobom ustanoveným v tejto Zmluve.

Článok V.

Vznik, doba a ukončenie Nájomnej zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú, na dobu 10 rokov, odo dňa 01.01.2026.**
2. Nájomca má právo na predĺženie dohodnutej doby nájmu, pokiaľ Prenajímateľovi pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku neoznámí, že nemá záujem pokračovať v nájme za rovnakých podmienok ako sú dohodnuté v tejto Zmluve.

3. Nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v bode 1 tohto článku môže byť ukončený:
- a) dohodou Zmluvných strán
 - b) Odstúpením Prenajímateľa ak:
 - Nájomca závažným spôsobom porušuje ustanovenia tejto Zmluvy
 - Nájomca neuhradí nájomné v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve.
 - c) Odstúpením Nájomcu ak:
 - dôjde k zmene vlastníctva Predmetu nájmu
 - sa Predmet nájmu bez porušenia povinnosti Nájomcu vyplývajúcej z tejto Zmluvy stane nespôsobilým na užívanie.
 - d) Výpoveďou – s trojmesačnou (3) výpovednou dobou.
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 začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. V prípade ukončenia nájomného vzťahu zo strany Prenajímateľa pred uplynutím doby nájmu dohodnutej v bode 1 tohto článku spôsobom podľa bodu 3. písm. b) alebo d) tohto článku Zmluvy sa prenajímateľ zaväzuje, že vyplatí nájomcovi rozdiel medzi splatným nájomným vo výške obvyklého nájomného ustanovenej v článku VI. bod 1 tejto Zmluvy za dobu trvania nájomného vzťahu a finančnými prostriedkami preinvestovanými Nájomcom na účely rekonštrukcie Predmetu nájmu prevyšujúcimi výšku takto ustanoveného obvyklého nájomného.

Článok VI. Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za Predmet nájmu bude hradené formou zápočtu investovaných finančných prostriedkov Nájomcu do rekonštrukcie Predmetu nájmu. Na účely zápočtu je obvyklé nájomné za Predmet nájmu dohodnuté vo výške 160,- eur za kalendárny mesiac.
2. Sumár prác súvisiacich s rekonštrukciou Predmetu nájmu realizovaných zo strany Nájomcu so súhlasom Prenajímateľa ku dňu podpisu tejto Zmluvy v zmysle článku VIII. tejto Zmluvy vrátane ich vyčíslenia tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy a Zmluvné strany vyhlasujú, že suma v ňom uvedená bude započítaná na účely úhrady nájomného za Predmet nájmu v zmysle bodu 1 tohto článku Zmluvy.

3. V prípade, že výška prostriedkov investovaných Nájomcom do rekonštrukcie predmetu Nájomu nebude postačujúca na účely zápočtu podľa bodu 1 tejto Zmluvy, prenajímateľ sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi takto vzniknutý rozdiel tak, aby nájomné za dobu Nájomu zodpovedalo výške obvyklého nájomného podľa bodu 1 tohto článku.

Článok VII.

Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájomu v stave v akom sa nachádza v deň začiatku doby nájmu, a to so zohľadnením rekonštrukčných prác realizovaných so súhlasom Prenajímateľa Nájomcom pred začatím plynutia doby nájmu, s čím Nájomca svojim podpisom súhlasí; postup podľa článku VI. bod 2. tejto Zmluvy tým nie je dotknutý.
2. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je oprávnená, v sprievode Nájomcu alebo ním poverenej osoby, vstupovať na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch. O vykonaní kontroly musí byť Nájomca vopred upovedomený, minimálne však tri dni pred plánovaným dňom kontroly. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba je vo výnimočných prípadoch oprávnená vstúpiť na Predmet nájmu aj bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu, a to najmä v prípade, ak to vyžaduje náhle vzniknutý havarijný stav alebo iná skutočnosť, v dôsledku ktorej bezprostredne hrozí Prenajímateľovi, Nájomcovi alebo tretej osobe vznik škody. O takomto vstupe na Predmet nájmu musí byť Nájomca upovedomený ihneď ako to bude možné.

Článok VIII.

Práva a povinnosti Nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje že počas trvania dohodnutej doby nájmu zrealizuje rekonštrukciu Predmetu nájmu v rozsahu, aby Predmet nájmu bol spôsobilý na jeho využívanie v súlade s článkom II. tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi a správať sa tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda.
3. Nájomca sa zaväzuje na svoje náklady hradiť náklady spojené s obvyklým užívaním Predmetu nájmu a obvyklým udržiavaním Predmetu nájmu ako aj všetky náklady týkajúce sa rekonštrukcie Predmetu nájmu v rozsahu podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy.
4. Nájomca nesmie vykonávať na Predmete nájmu žiadne stavebné úpravy nad rámec prác vyplývajúcich z dohodnutej rekonštrukcie predmetu nájmu, ktoré sú v rozpore s dohodnutým účelom nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Potrebu výkonu prác, ktoré nemôže zabezpečiť alebo vykonať Nájomca a ktoré presahujú rámec bežnej údržby, je Nájomca povinný oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného

odkladu a súčasne je povinný umožniť mu ich vykonanie. V opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá vznikla nesplnením tejto povinnosti.

5. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na Predmete nájmu sám alebo tí, ktorí sa na Predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom. Ak sa tak nestane, má Prenajímateľ právo, po predchádzajúcom upozornení Nájomcu, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od Nájomcu náhradu vynaložených nákladov.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo ktorúkoľvek jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; využívanie Predmetu nájmu na účely v zmysle článku II. tejto Zmluvy tým nie je dotknuté.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním poverenej osobe vstup na Predmet nájmu za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu stanovených v tejto Zmluve alebo v platných právnych predpisoch.
8. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté na Predmete nájmu, ktoré vznikli zavineným konaním alebo opomenutím Nájomcu alebo osôb, ktoré sa s vedomím Nájomcu na Predmete nájmu zdržujú a je povinný nahradiť Prenajímateľovi takto spôsobenú škodu.
9. Nájomca sa zaväzuje, že svojim konaním nebude porušovať všeobecne záväzné technické, ekologické, bezpečnostné a protipožiarne predpisy. V prípade ich porušenia zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
10. Bezodkladne po skončení nájmu, najneskôr do 3 dní od jeho skončenia, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi alebo osobe ním určenej v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie a vykonané úpravy a opravy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
11. Nájomca si nebude po skončení nájmu nárokovať rozdiel medzi nájomným a investíciou do majetku obce.

Článok IX.

Zriadenie predkupného práva

1. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli na zriadení predkupného práva v prospech Nájomcu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade každého odplatného a/alebo bezodplatného prevodu Predmetu nájmu na tretiu osobu, ponúkne Predmet nájmu na kúpu prednostne Nájomcovi.
3. V prípade realizácie predkupného práva bude ponuka na predaj uskutočnená písomne a Prenajímateľ sa zaväzuje do 2 mesiacov od predloženia ponuky písomne oznámiť Prenajímateľovi, že ponuku prijíma. V prípade, ak Nájomca neprijme a/alebo sa v stanovenej lehote nevyjadrí k ponuke Prenajímateľa, zmluvné strany sa dohodli, že predkupné právo Nájomcu zostáva naďalej zachované voči ďalšiemu nadobúdateľovi

predmetu Nájomu (ďalej len „právny nástupca“), a to počas celej doby platnosti tejto Zmluvy. Právny nástupca sa momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu Nájomu stáva zmluvnou stranou tejto Zmluvy v postavení Prenajímateľa, pričom vstupuje aj do práv a povinností Prenajímateľa ako povinného zo zriadenia vecného bremena vo forme predkupného práva Nájomcu k predmetu Nájomu.

4. Účastníci tejto Zmluvy sa dohodli, že pri realizácii predkupného práva ponuka na predaj Nájomcovi zohľadní hodnotu prípadného preplatku na nájomnom vo výške finančných prostriedkoch investovaných zo strany Nájomcu do rekonštrukcie Predmetu nájomu do skončenia doby Nájomu presahujúcich výšku nájomného zodpovedajúcu celkovej dobe Nájomu a výške obvyklého nájomného podľa článku VI. bod 1 tejto Zmluvy.
5. V prípade, že Nájomca prijme ponuku Prenajímateľa na kúpu Predmetu nájomu, zaväzuje sa, že kúpnu cenu uhradí do jedného mesiaca odo dňa uzatvorenia Kúpnej zmluvy.
6. Predkupné právo Nájomcu ako vecné právo oprávneného vzniká vkladom do katastra nehnuteľností, tzn. právoplatným rozhodnutím príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu predkupného práva do katastra.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad predkupného práva do katastra nehnuteľností podá Prenajímateľ, ktorý bude znášať všetky poplatky a náklady spojené s podaním návrhu, bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy.
8. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne, najneskôr do 7 kalendárnych dní, odo dňa doručenia výzvy Prenajímateľa poskytnúť mu všetku súčinnosť potrebnú pre povolenie vkladu predkupného práva do katastra nehnuteľností zo strany príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru.
9. Predkupné právo sa zriaďuje na dobu určitú, a to na dohodnutú dobu nájomu podľa tejto Zmluvy.

Článok X.

Ostatné ustanovenia

Písomnosti, ktoré sa podľa tejto Zmluvy nedoručujú do vlastných rúk, sa doručujú elektronicky prostredníctvom e-mailovej komunikácie na e-mailové adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Na doručovanie písomností do vlastných rúk sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok). Zmluvné strany sú povinné zmenu e-mailových adries bezodkladne ohlásiť druhej zmluvnej strane.

Článok XI.

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. 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.
3. Zmluva je vyhotovená v (4) štyroch vyhotoveniach, z ktorých je určený jeden rovnopis pre Prenajímateľa, a jeden obdrží Nájomca.
4. 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.
5. 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.
6. Prenájom podľa tejto Zmluvy bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 138/2025, ktoré sa konalo dňa 18.11.2025.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán.
8. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňa 1.1.2026 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia v CRZ (§ 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s § 5a ods. 6 a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z. z. v platnom znení). Zmluvné strany so zverejnením zmluvy podľa predchádzajúcej vety súhlasia.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že prejavmi svojej vôle vyjadrenej v tejto Zmluve sú viazaní dňom jej podpisu.

V obci Králiky, dňa 24.11.2025

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

.....
Obec Králiky
Ivan Škamla, starosta

.....
Sokol Králiky
Vladimír Rusko, predseda

Príloha č. 1 Sumár rekonštrukčných prác realizovaných Nájomcom ku dňu podpisu tejto Nájomnej zmluvy a Zmluvy o predkupnom práve vrátane cenovej kalkulácie

Príloha č. 2 Sumár stavebných prác, ktorých realizácia sa predpokladá v rámci rekonštrukcie predmetu nájmu počas trvania dohodnutej doby nájmu.