

Nájomná zmluva

o nájme pozemku uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi:

Prenajímateľom : Urbariát ulice Biskupskej,
Lesné a pasienkové spoločenstvo - pozemkové spoločenstvo
Drietoma 384/384 91303 Drietoma
Zastúpeným: Mgr. Karol Spaček – predseda pozemkového spoločenstva
Mgr. Ľuboš Liška – člen výboru pozemkového
spoločenstva
IČO: 31 870 074
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s., pobočka Trenčín
IBAN: SK84 0200 0000 0000 5423 2202
E-mail: urbar.drietoma@gmail.com
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomcom : Obec Drietoma
so sídlom 913 03 Drietoma 29
IČO: 00 311 529
zastúpeným: Jaroslav Mego, starosta obce
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko a.s., pobočka Trenčín
IBAN: SK89 5600 0000 0006 4824 9001
E-mail: obec@drietoma.sk
(ďalej len nájomca)
(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako zmluvné strany)

za týchto podmienok :

I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele o veľkosti 1/1 nehnuteľnosti – pozemku E-KN parc. č. 841 o výmere 138301 m², druh pozemku: trvalý trávny porast zapísanej na LV č. 1604 katastrálne územie Drietoma, obec Drietoma, okres Trenčín, vedenom na katastrálnom odbore Okresného úradu Trenčín.
2. Z E-KN parc. č. 841 o výmere 138301 m², druh pozemku trvalý trávny porast bola na základe geometrického plánu č. č. 45403066-188/2024 zo dňa 22.11.2024 vyhotoveného MAP GEO Trenčín s.r.o. Legionárska 79, 911 01 Trenčín, IČO: 45 430 066 (tento tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy) vytvorená nová C-KN parcela č. 3064/4 vo výmere 225 m², druh pozemku ostatná plocha.
3. Prenajímateľ za nižšie uvedených podmienok prenajíma nájomcovi novovytvorenú C-KN parcelu č. 3064/4 o výmere 225 m², druh pozemku ostatná plocha (ďalej len Predmet nájmu).

4. Predmetom tejto zmluvy je na jednej strane záväzok prenajímateľa prenechať do užívania nájomcu Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a na druhej strane záväzok nájomcu užívať Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi a riadne a včas uhrádzať v prospech prenajímateľa dohodnuté nájomné.
5. Zmluvné strany ako účel nájmu dohodli užívanie Predmetu nájmu pre účely umiestnenia, výstavby a užívania vyhlídkovej veže budovanej v rámci projektu „Poznaj svoje okolie“, ktorá bude ako verejnoprospešná stavba slúžiť potrebám turistickej verejnosti s cieľom zvýšiť atraktivitu a návštevnosť obce Drietoma a jej okolia. Zmenu účelu nájmu je možné vykonať len s písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu sa okrem jeho práv neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné, záložné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
7. Nájomca vyhlasuje, že pozná stav Predmetu nájmu a preberá ho v stave v akom sa nachádza.

II.

Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany dohodli výšku odplaty – nájomné za naplnenie predmetu tejto zmluvy tak, ako je uvedený v článku I. bod 4 tejto zmluvy a túto stanovili v zmysle ustanovení zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 0,2666 Eur/m²/rok, čo pri výmere 225 m² predstavuje ročné nájomné 60,00 Eur (slovom šesťdesiat Eur) bez DPH. Prenajímateľ nie je platcom DPH preto k vyššie uvedenému nájomnému nebude uplatňovať DPH.
2. Nájomca bude dohodnuté nájomné uhrádzať v prospech prenajímateľa na jeho bankový účet uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa, ktorú tento vystaví a nájomcovi doručí do 31.03 príslušného kalendárneho roka za celý rok vopred.
3. Zmluvné strany dohodli splatnosť faktúry prenajímateľa v lehote 15 dní od jej doručenia nájomcovi. Termín splatnosti je dodržaný, ak v deň splatnosti faktúry budú finančné prostriedky pripísané na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Ak nájom začne v priebehu mesiaca, vypočíta sa alikvotná časť ročného nájomného tak, že nájomné/deň, čo je 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa začiatku nájmu do konca príslušného kalendárneho roka.
5. Nájomné sa bude počnúc rokom 2026 upravovať každoročne k 1. februáru príslušného kalendárneho roka o výšku ročnej inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. Táto zmena výšky nájomného bude vykonaná písomným číslovaným dodatkom k tejto zmluve, jeho návrh zašle každoročne najneskôr do 15. februára príslušného kalendárneho roka prenajímateľ nájomcovi na jeho adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

III.

Práva a záväzky zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - a) je povinný prenechať do užívania nájomcu Predmet nájmu v dohodnutom čase a v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie,

- b) sa zaväzuje umožniť prístup k Predmetu nájmu prechodom cez akúkoľvek časť E-KN parc. č. 841 popri nájomcovi aj širokej turistickej verejnosti pre ktorú bude určená vyhliadková veža vybudovaná na Predmete nájmu
- c) má právo vykonávať kontrolu, či je Predmetu nájmu užívaný v súlade s touto zmluvou,
- d) nepreberá zodpovednosť za škodu na majetku, živote resp. zdraví osôb, ktoré budú užívať Predmet nájmu (má sa na mysli osoby – návštevníkov vyhliadkovej veže)
- e) je povinný v prípade potreby na žiadosť nájomcu poskytnúť potrebnú súčinnosť za účelom plynulého užívania Predmetu nájmu podľa tejto zmluvy

2. Nájomca:

- a) sa zaväzuje využívať Predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve,
- b) sa zaväzuje riadne a včas platiť dohodnuté nájomné,
- c) sa s prenajímateľom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že je povinný zabezpečiť na Predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona a zároveň sa zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, zákona č. 478/2002 Z. z. o ochrane ovzdušia v znení neskorších predpisov, zákona č. 534/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcom vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
- d) je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým užívaním Predmetu nájmu, najmä s jeho kosením a odstraňovaním prípadných náletových drevín
- e) je povinný po celú dobu trvania nájomného vzťahu Predmet nájmu udržiavať na vlastné náklady v dobrom technickom stave a čistote,
- f) sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu takých prác na Predmete nájmu, ktoré má vykonať prenajímateľ a umožniť ich vykonanie. Inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla,
- g) preberá na seba zodpovednosť v plnej výške za škodu na Predmete nájmu, ktorú spôsobí sám alebo osoby, ktoré budú užívať Predmet nájmu spolu s ním (má sa na mysli turistická verejnosť), pokiaľ nepreukáže, že škodu sám alebo tieto osoby nezavinili, alebo že vznik škody nebolo možné predvídať,
- h) nesmie vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy (ani dočasného charakteru) ani iné podstatné zmeny oproti stavu v deň podpisu tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, a to ani na svoj náklad,
- i) je povinný po skončení nájmu najneskôr v lehote 90 dní uviesť na svoje náklady Predmet nájmu do pôvodného stavu, ak o to prenajímateľ požiada,
- j) je oprávnený prenechať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- k) sa zaväzuje, že umožní prenajímateľovi na jeho žiadosť (e-mail) vykonať kontrolu spôsobu užívania Predmetu nájmu,
- l) nemôže zriadiť v prospech tretích osôb záložné právo na Predmet nájmu a ani ho žiadnym iným spôsobom zaťažiť,
- m) je povinný zachovávať na Predmete nájmu verejný poriadok,

- n) je povinný zabezpečovať na svoje náklady odstránenie prípadného komunálneho odpadu z Predmetu nájmu.

IV.

Doba platnosti zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, počnúc dňom 01.01.2025 do 31.12.2039.
2. Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami, pričom účinnosť nadobudne postupom podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

V.

Ukončenie nájomného vzťahu

1. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy zanikne uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá.
2. Platnosť a účinnosť tejto zmluvy môžu zmluvné strany pred uplynutím doby na ktorú bola uzavretá ukončiť:
 - a) obojstrannou dohodou v písomnej forme, zmluva sa ruší ku dňu uvedenom v dohode
 - b) jednostranným písomným odstúpením zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší ustanovenia článku III. bod 3.2 písm. b), c), h), j), n) tejto zmluvy. Zmluva zaniká dňom doručenie písomného odstúpenia na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
 - c) jednostranným písomným odstúpením zo strany nájomcu, ak sa Predmet nájmu stane bez jeho zavinenia nespôsobilým na účel užívania dohodnutý touto zmluvou
3. V prípade, ak všeobecne záväzný právny predpis alebo táto zmluva vyžaduje, aby sa určitá listina doručila druhej zmluvnej strane, bude sa doručovanie uskutočňovať formou doporučenej listovej zásielky zaslanej prostredníctvom pošty alebo kuriéra na adresu adresáta zásielky uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si adresát zásielky zaslanú mu na túto adresu neprevezme ani v tretí deň od jej uloženia na pošte, alebo ak kuriér nemôže zásielku odovzdať, alebo adresát odoprie zásielku prevziať, považuje sa zásielka za doručení. Ak dôjde k zmene adresy pre doručovanie niektorej zo zmluvných strán, je táto zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej zmluvnej strane zmenu adresy pre doručovanie, ak sa tak nestane, považuje sa za doručení každá zásielka, ktorá jej bola zaslaná na adresu pre doručovanie uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa zásielka vráti ako nedoručená, dňom doručenia je v takom prípade tretí deň nasledujúci po dni, keď bola zásielka podaná na poštovú prepravu alebo na prepravu prostredníctvom kuriéra.
4. V prípade doručovania písomnosti elektronicky na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, druhá zmluvná strana bezodkladne potvrdí prijatie písomnosti preukázateľnou formou (elektronicky).
5. Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace s touto zmluvou budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou formou doporučenej zásielky, ak v tejto zmluve nie je určené inak, na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na adresu, ktorú zmluvná strana oznámila druhej zmluvnej strane.

VI. Závěrečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzavretá slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu, nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.
2. Zmluvné strany berú na vedomie, že meniť obsah tejto zmluvy môžu len písomne po vzájomnej dohode.
3. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, neznamená to neplatnosť ostatných ustanovení zmluvy. V tomto prípade sa strany zaväzujú také ustanovenie nahradiť novým, ktoré bude obsahom, zmyslom a účelom v maximálnej miere zodpovedať doterajšiemu ustanoveniu.
4. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadia sa právne pomery zo zmluvy vyplývajúce ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi slovenského právneho poriadku.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia, obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali, nekonali v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a vyhlasujú tiež, že jej zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
6. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každý má povahu originálu. Zmluvné strany dostanú každá po dvoch vyhotoveniach.

V Drietome, dňa 10.12.2024

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
podpis anonymizovaný
.....
Mgr. Karol Spaček
predseda pozemkového spoločenstva

Urbariát ulice Biskupskej
Lesné a pasienkové spoločenstvo
pozemkové spoločenstvo
IČO: 31870074, DIČ: 2020977541

.....
podpis anonymizovaný
.....
Jaroslav Mego
starosta obce



.....
podpis anonymizovaný
.....
Mgr. Ľuboš Liška
člen výboru pozemkového spoločenstva

Príloha:

- Geometrický plán č. 45403066-188/2024 zo dňa 22.11.2024

