

# Zmluva o nájme pozemkov č. 04 /2023

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení a zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

## 1/ Prenajímateľ:

### **Pozemkové spoločenstvo - urbárska spoločnosť Kováčová**

Sídlo: Slobody 36/44, 962 37 Kováčová

IČO: 37955161

DIČ: .....

zastúpené: Vladimír Biba, predseda výboru

PaedDr. Marta Ličková, člen výboru

Zapísaný: Okresný úrad vo Zvolene – pozemkový a lesný odbor

Bankové spojenie: .....

Bankový účet: .....

BIC: .....

Kontakt (mob.): .....

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

## 2/ Nájomca:

### **Národné lesnícke centrum**

Sídlo: T. G. Masaryka 2175/22, 960 01 Zvolen

Štatutárny orgán: Ing. Peter Balogh, PhD., generálny riaditeľ

Osoba zodpovedná za plnenie predmetu zmluvy: .....

IČO: 42001315

IČ DPH: .....

DIČ: .....

Bankové spojenie: .....

IBAN: .....

Číslo zmluvy: 178/NLC/2023

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom len ako „zmluvné strany“)

## **I.**

### **Predmet a účel nájmu**

1/ Prenajímateľ je pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou založené Zmluvou o pozemkovom spoločenstve zo dňa 15.02.2014, v súlade so zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločné veci vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej. Právne pomery

vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti a podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, ktoré je nedeliteľné, upravuje zákon 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach.

2/ Prenajímateľ, ako združitel' vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti - pozemkov /lesných pozemkov a pasienkov/, zastupujúci každého člena združeného v spoločnosti, v ktorom sú ich vlastníci zapísaní v rozsahu svojho nadobúdacieho podielu, je oprávnený k uzavretiu tejto zmluvy v zmysle zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach. V nadväznosti na uvedené prenájomca ako právny subjekt hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou, do ktorej patrí aj pozemok parc. č. KN – E 652/1, lesný pozemok, vo výmere **31 916 m<sup>2</sup>**, zapísaný na LV č. 865, ktorý pre k. ú. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen vedie Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor (ďalej len „**pozemok**“).

3/ Nájomca je správcom majetku štátu - Slovenskej republiky, a to stavby súp. č. 401, rekreačná chata postavená na pozemku parc. č. KN-C 961 a tiež pozemku parc. č. KN-C 961, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 66 m<sup>2</sup> a pozemku parc. č. KN-C 962, zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 76 m<sup>2</sup> zapísaného na LV č. 237, ktorý pre k. ú. Kováčová, obec Kováčová, okres Zvolen, vedie Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor (ďalej len „**areál rekreačnej chaty**“)

4/ Na základe tejto zmluvy prenájomca prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania (do nájmu) časť pozemku vo výmere 200 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet nájmu**“), pričom presná časť pozemku tvoriaca predmet nájmu je vyznačená na situačnom nákrese, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy.

5/ Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom osadenia a užívania altánku, ktorý bude bezprostredne „susediť“ s areálom rekreačnej chaty a tiež ako príľahlý pozemok areálu rekreačnej chaty, ktorý bude slúžiť na vykonávanie rekreačných aktivít nájomcom, zamestnancami nájomcu alebo tretími osobami, ktoré na základe súhlasu nájomcu budú užívať areál rekreačnej chaty.

6/ Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že v stave, v akom sa predmet nájmu ku dňu podpísania zmluvy nachádza, preberá a bude ho užívať spôsobom dohodnutým v zmluve. Nájomca vyhlasuje, že sa so stavom predmetu nájmu oboznámil aj obhliadkou na mieste samom, na základe čoho vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnutý účel nájmu.

## **II. Doba nájmu**

1/ Nájom sa uzatvára na dobu určitú – 10 rokov, so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

## **III. Cena nájmu , úrok z omeškania , zmluvná pokuta**

1/ Zmluvné strany dohodli cenu ročného nájomného za užívanie 1 m<sup>2</sup> pozemku tvoriaceho predmet nájmu vo výške 0,50 €/ m<sup>2</sup>. **Ročný nájom za celkovú výmeru predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške 100,00 € /slovom: jedensto eur/ (ďalej len „ročné nájomné“)**

2/ Ročné nájomné je splatné vopred a to tak, že nájomca je povinný ročné nájomné v dohodnutej výške platiť na účet prenajímateľa zriadený v Slovenskej sporiteľni a.s., pobočka Zvolen, na č. účtu: **IBAN.....**. Splatnosť ročného nájomného je vždy k 15. marcu príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie predmetu nájmu v roku 2023 uhradí nájomca prenajímateľovi do 14 dní odo dňa doručenia faktúry zo strany prenajímateľa, a to vo výške alikvotného ročného nájomného (aliquotná časť ročného nájomného odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.12.2023). V poslednom roku trvania nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi alikvotnú časť ročného nájomného (aliquotná časť ročného nájomného od 01.01. príslušného kalendárneho roka do ukončenia nájmu). Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je povinný vystaviť každoročne nájomcovi faktúru, na základe ktorej bude prenajímateľ fakturovať nájomcovi príslušnú výšku ročného nájomného. Faktúra musí obsahovať náležitosti podľa § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty. Prenajímateľ sa zaväzuje doručiť nájomcovi príslušnú faktúru najneskôr do 15. februára kalendárneho roka, za ktorý sa ročné nájomné uhrádza.

3/ Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01. januáru výšku ročného nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie ročného nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené ročné nájomné je nájomca povinný platiť v termíne splatnosti ročného nájomného dohodnutého v zmluve bez potreby uzatvorenia písomného dodatku k zmluve. Základom pre zvyšovanie nájomného je výška ročného nájomného za predchádzajúci kalendárny rok, v ktorom došlo k jej navýšeniu. V prípade, že oznámenie o zvýšení ročného nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti ročného nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným ročným nájomným a ročným nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

4/ Nájomca sa zaväzuje pri nedodržaní termínu splatnosti ročného nájomného zaplatiť prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

#### **IV.**

#### **Ukončenie nájomného vzťahu**

1/ Nájomný vzťah zaniká niektorým z týchto spôsobov pri dodržaní písomnej formy:

- a/ dohodou zmluvných strán,
- b/ zánikom prenajímateľa,
- c/ zánikom nájomcu,
- d/ uplynutím doby nájmu,
- e/ odstúpením od zmluvy.

2/ Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, v prípade ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu dojednaným v zmluve.

3/ Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, ak prenajímateľ bráni nájomcovi užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v zmluve.

4/ Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia písomného prejavu o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy nezaniká právo zmluvnej strany na náhradu vzniknutých škôd a nezanikajú ani iné ustanovenia tejto zmluvy, ktoré podľa prejavenej vôle zmluvných strán majú trvať aj po jej zániku.

## **V.**

### **Práva a povinnosti nájomcu**

1/ Nájomca je oprávnený na predmete nájmu hospodáriť so starostlivosťou riadneho hospodára podľa účelového určenia pozemku, na ktorom sa predmet nájmu nachádza a v súlade s účelom nájmu dohodnutým v tejto zmluve.

2/ Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu. Za iným účelom môže nájomca užívať predmet nájmu len so súhlasom prenajímateľa.

3/ Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť bežnú ochranu predmetu nájmu tak, aby tento predmet nájmu nebol vykonávaným nájmom znehodnocovaný, poškodzovaný, a aby nedošlo k vykonaniu zmeny bonity okolia predmetu nájmu zo strany nájomcu.

4/ Bez súhlasu prenajímateľa nájomca nesmie prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe. Nájomca je však oprávnený umožniť užívanie predmetu nájmu svojim zamestnancom ako aj ďalším osobám, ktoré na základe súhlasu nájomcu budú užívať areál rekreačnej chaty, s čím prenajímateľ podpisom zmluvy udeľuje svoj súhlas.

5/ Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu zemné úpravy a stavebné práce nevyhnutné a potrebné pre osadenie altánku na predmete nájmu.

6/ Nájomca je oprávnený vykonávať údržbu predmetu nájmu a starať sa o predmet nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára (napr. kosenie trávy na pozemku, atď.).

## **VI.**

### **Uznanie záväzku**

1/ Nájomca vyhlasuje a podpisom zmluvy potvrdzuje, že v období dvoch rokov pred nadobudnutím účinnosti zmluvy do nadobudnutia účinnosti zmluvy užíval predmet nájmu bez právneho titulu a za užívanie predmetu nájmu neuhrádzal prenajímateľovi žiadnu odplatu. Vzhľadom na uvedené sa nájomca bezdôvodne obohatil, pričom výška tohto bezdôvodného obohatenia predstavuje sumu vo výške dvojročného nájomného za užívanie predmetu nájmu, teda sumu vo výške 200,- Eur /slovom: dvesto eur/ (ďalej len „záväzok“).

2/ V súlade s ustanoveniami § 323 a § 407 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka nájomca ako dlžník týmto uznáva svoj záväzok špecifikovaný v bode 1/ tohto článku zmluvy, ktorý má voči prenajímateľovi ako veriteľovi, a to čo do dôvodu a výšky v celkovej sume 200,- Eur /slovom:

dvesto eur/. Nájomca ako dlžník nepovažuje tento záväzok a ani právny dôvod jeho vzniku za sporný, v celosti ho uznáva a zaväzuje sa ho uhradiť spôsobom a v termíne dohodnutom v bode 3/ tohto článku zmluvy.

3/ Nájomca ako dlžník sa zaväzuje uhradiť záväzok jednorazovo, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom ako veriteľom, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa zriadený v ..... , na č. účtu: ..... Faktúra bude splatná do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Záväzok sa považuje za uhradený dňom pripísania sumy vo výške záväzku na účet prenajímateľa.

4/ Prenajímateľ vyhlasuje a podpisom zmluvy potvrdzuje, že z titulu užívania predmetu nájmu zo strany nájomcu v období dvoch rokov pred nadobudnutím účinnosti zmluvy do nadobudnutia účinnosti zmluvy si nebude od nájomcu nárokovat' akékoľvek ďalšie finančné nároky, okrem uhradenia záväzku.

## **VII. Záverečné ustanovenia**

1/ Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami, a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Táto zmluva je povinne zverejňovaná podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zmluva bude zverejnená v jej plnom rozsahu v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

2/ Zmluvné strany po prečítaní zmluvy prehlasujú, že súhlasia s jej obsahom v celom rozsahu, čo potvrdzujú svojimi podpismi. Zmluva je prejavom ich slobodnej vôle, nebola dojednaná v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok.

3/ Akékoľvek písomnosti si zmluvné strany doručujú na adresu sídla uvedenú v záhlaví zmluvy. Písomnosť podľa predchádzajúcej vety sa považuje za doručenie dňom jej prevzatia adresátom – zmluvnou stranou, dňom, kedy zmluvná strana odmietne osobne doručovanú alebo poštou doručovanú zásielku prevziať alebo dňom, kedy pošta vráti doručovanú zásielku odosielajúcej zmluvnej strane ako nevyžiadaná v odbernej (úložnej) lehote alebo s oznámením adresát neznámy, prípadne ako zásielku nedoručenú.

4/ Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnenia musia byť vykonané vo forme písomného dodatku.

5/ Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva a všetky vzťahy z nej vyplývajúce alebo s ňou súvisiace (vrátane akcesorických právnych vzťahov, zodpovednostných právnych vzťahov a právnych vzťahov z bezdôvodného obohatenia), forma zmluvy, náležitosti zmluvy, platnosť zmluvy, účinnosť zmluvy ako aj právne následky jej prípadnej neplatnosti a/alebo neúčinnosti, sa spravujú právnym poriadkom Slovenskej republiky, a to bez zreteľa na jeho kolízne normy.

6/ Zmluvné strany sa dohodli na tom, že ich záväzkový vzťah založený touto zmluvou sa bude spravovať predovšetkým zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákonom č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení, zákonom č. 326/2005 Z. z. o lesoch v platnom znení ako aj ďalšími príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

7/ Nájomná zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.

8/ Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvorili slobodne, vážne, zrozumiteľne, neuzatvorili ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, sú spôsobilými na právne úkony. Zmluvu si pred podpísaním riadne prečítali, vzájomne vysvetlili, jej obsahu porozumeli a následne na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

9/ Neoddeliteľnou prílohou zmluvy je: situačný náčrt umiestnenia predmetu nájmu

Kováčová, dňa .....

Zvolen, dňa .....

.....  
**Pozemkové spoločenstvo –  
urbárska spoločnosť Kováčová**  
Vladimír Biba, predseda výboru

.....  
**Národné lesnícke centrum**

Ing. Peter Balogh, PhD. generálny riaditeľ

.....  
**Pozemkové spoločenstvo –  
urbárska spoločnosť Kováčová**  
PaedDr. Marta Ličková, člen výboru