

# ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOTI

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj len „Zmluva“)

## Článok I ZMLUVNÉ STRANY

### PRENAJÍMATEĽ:

**Názov:** Pozemkové spoločenstvo Urbár Štrba  
**Sídlo:** Školská 118, 059 38 Štrba  
**IČO:** 423 800 22  
**Registrácia:** Register pozemkových spoločenstiev OÚ Poprad, vl. č. 8/PP/BPS  
**Registračné číslo:** R-006/706  
**DIČ:** 2024064966  
**IČ DPH:** SK2024064966  
**Bankové spojenie:** Všeobecná úverová banka, a.s.  
**IBAN:** SK91 0200 0000 0032 7492 3658  
**zastúpené:** Ing. Pavol Jančík, predseda výboru  
Miroslav Pleteník, člen výboru

a

### NÁJOMCA:

**Názov:** Obec Štrba  
**Sídlo:** Hlavná 188/67, 05938 Štrba  
**Štatutárny orgán:** Michal Sýkora, starosta obce  
**IČO:** 00326615  
**DIČ:** 2021212765  
**Bankové spojenie:** Prima Banka Slovensko a.s.  
**IBAN:** SK13 5600 0000 0016 0366 7001

uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu o nájme nehnuteľností (ďalej len zmluva)  
za nasledovných podmienok:

## Článok II PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ týmto prenecháva do užívania nájomcovi nižšie uvedené nehnuteľnosti-  
pozemky a nájomca si tieto nehnuteľnosti prenajíma od prenajímateľa a zaväzuje sa ich  
užívať na účel definovaný v odseku 2. tohto článku zmluvy a zaväzuje sa v tejto súvislosti  
platiť prenajímateľovi nájomné v zmysle ustanovení a podmienok definovaných v tejto  
Zmluve. Predmetom tohto nájmu je novovytvorený pozemok parc. č. KN-C 2275/92,  
o výmere 248 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a novovytvorený pozemok parc. č. KN-  
C 2275/93, o výmere 6537 m<sup>2</sup>, druh pozemku trvalý trávny porast, všetko v k.ú. Štrba,  
zapísané v LV č. 2535. Predmetné pozemky boli odčlenené z pozemku parc. č. KN-E  
907/32, druh pozemku trvalý trávny porast geometrickým plánom č. 14281601-24/24, č.  
overenia G1-289/24 (geometrický plán tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy).
2. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je užívanie nehnuteľností za účelom vytvorenia  
podmienok na realizáciu projektu „**Výstavba obecných nájomných bytových domov  
s technickou vybavenosťou a príslušenstvom k nim**“ financovaná s podporou  
Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej označenie ako „stavba“ alebo „projekt“). Tento

projekt zahŕňa jeho prípravu - projekčnú činnosť, inžiniersku činnosť, povoloňacie konania – územné konanie, stavebné konanie, kolaudačné konanie) a samotnú realizáciu projektu (prípravná činnosť na výstavbu, samotná výstavba a prevádzkovanie projektu).

3. Táto zmluva v zmysle dohody zmluvných strán predstavuje udelenie súhlasu prenajímateľa ako vlastníka nehnuteľnosti a vznik oprávnenia nájomcu na zriadenie stavby nájomných obecných bytových domov, technickej vybavenosti a príslušenstva k nim na predmetnej nehnuteľnosti v zmysle § 38 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a v zmysle ustanovenia § 3 ods. 1 písm. e) Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a súčasne je táto Zmluva aj podkladom vyžadovaným pre vydanie stavebného povolenia v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 8 ods. 2 písm. a) Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
4. Nájomca má právo na pokojné užívanie a nerušenú držbu nehnuteľnosti za predpokladu, že nájomca bude plniť všetky svoje povinnosti podľa tejto zmluvy.

### **Článok III**

#### **DOBA PLATNOSTI ZMLUVY**

1. Nájom v zmysle tejto zmluvy je stanovený dohodou zmluvných strán na dobu určitú, a to na dobu 40 (slovom štyridsať) rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia stavby nájomných bytových domov (ďalej len „doba nájmu“).
2. Doba nájmu začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade, ak bude na základe podmienok určených Štátnym fondom rozvoja bývaní, resp. príslušným ministerstvom SR potrebné upraviť dĺžku doby nájmu uvedenú v odseku 1 podľa podmienok určených pre poskytnutie financovania uvedenej stavby nájomných bytových domov, na základe oznámenia nájomcu doručeného prenajímateľovi pristúpia obe zmluvné strany k predĺženiu doby nájmu uvedenej v bode 1 na dobu požadovanú uvedenými inštitúciami formou uzavretia dodatku k tejto zmluve v lehote do 15 dní odo dňa doručenia uvedeného oznámenia prenajímateľovi zo strany nájomcu. Na uzavretie takéhoto dodatku v zmysle predchádzajúcej vety má nájomca právny nárok.

### **Článok IV**

#### **NÁJOMNÉ**

1. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi za užívanie nehnuteľnosti nájomné, pričom v zmysle dohody zmluvných strán je nájomné dohodnuté nasledovne:
  - 1.1. od začiatku plynutia doby nájmu po deň právoplatnosti kolaudačného povolenia na stavbu bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné vo výške **1,- EUR/m<sup>2</sup> ročne** (slovom: jedno euro za 1 m<sup>2</sup> ročne). V prípade, ak nájom trvá len určitú časť kalendárneho roka v rámci dotknutého obdobia definovaného v predchádzajúcej vete, patrí prenajímateľovi nájomné za dni, počas ktorých nájom trval;
  - 1.2. odo dňa nasledujúceho po dni právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k stavbe do skončenia platnosti zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi ročné nájomné v nasledovnej výške:
    - 1.2.1 za zastavané plochy pod bytovými domami: **7,- EUR/m<sup>2</sup> ročne** (slovom: sedem eur za 1 m<sup>2</sup> ročne)
    - 1.2.2 za zastavané plochy pod parkovacími miestami, chodníkmi a prístupovými cestami (vyasfaltovaná plocha): **3,- EUR/m<sup>2</sup> ročne** (slovom: tri eurá za 1 m<sup>2</sup> ročne)
    - 1.2.3 za ostatné plochy: **1,- EUR/m<sup>2</sup> ročne** (slovom: jedno euro za 1 m<sup>2</sup> ročne)Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely zamerania skutočnej výmery plochy bytových domov, parkovísk a asfaltovej plochy bude rozhodujúca výmera určená porealizačným

zameraním vypracovaným autorizovaným geodetom pre účely kolaudačného konania. V prípade, ak nájom trvá len určitú časť kalendárneho roka v rámci dotknutého obdobia definovaného v prvej vete tohto bodu, patrí Prenajímateľovi Nájomné za dni, počas ktorých nájom trval.

2. Nájomné bude platené nájomcom vo výške podľa bodu 1. tohto článku zmluvy počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy na základe faktúry prenajímateľa vystavenej v súlade s právnymi predpismi platnými v SR a riadne doručenej nájomcovi do 31. októbra kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí, pričom splatnosť tejto faktúry je do 30. novembra toho istého roka. Nájomca je povinný platiť nájomné na vyššie uvedený bankový účet prenajímateľa.

## **Článok V**

### **ĎALŠIE PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré zistí pri užívaní predmetu nájmu, ktoré by mohli viesť k vzniku škody na predmete nájmu následkom nevykonania potrebnej úpravy predmetu nájmu.
2. Protokolárne odovzdanie predmetu nájmu nie je potrebné, nájomca je oprávnený užívať predmet zmluvy odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup na predmet nájmu a jeho nerušené užívanie.
3. Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu akékoľvek zmeny alebo úpravy výlučne len po udelení predchádzajúcich úradných povolení a výlučne na vlastné náklady, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodli inak. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca na vlastné náklady zriadil na predmete nájmu vyššie uvedenú stavbu (článok II bod 2 tejto zmluvy) v rozsahu v akom, bude táto stavba umiestnená a povolená v príslušnom rozhodnutí stavebného úradu.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov z tejto zmluvy, pri výkone inžinierskej činnosti a povoľovacích konaní v súvislosti s realizáciou projektu a zriadením stavby.
5. Nájomca je oprávnený zapísať do katastra nehnuteľností nájomné právo k nehnuteľnosti na základe tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na zápis nájomného práva v prospech nájomcu do katastra nehnuteľností podá nájomca, pričom náklady spojené s týmto zápisom znáša výlučne nájomca.

## **Článok VI.**

### **UKONČENIE ZMLUVY**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu je možné pred uplynutím doby nájmu (článok III ods. 1 zmluvy) ukončiť len nasledovným spôsobom:
  - 1.1 písomnou dohodou zmluvných strán s uvedením dátumu ukončenia nájmu,
  - 1.2 písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa z nižšie uvedených dôvodov,
  - 1.3 písomnou výpoveďou zo strany nájomcu z nižšie uvedených dôvodov.
2. Prenajímateľ je oprávnený ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou doručenu nájomcovi (po predchádzajúcom písomnom upozornení na možnosť dania tejto výpovede pre ten istý dôvod) na základe niektorého z nasledovných dôvodov:
  - 2.1. Nájomca užíva predmet nájmu na iné účely ako je povolené užívanie alebo inak v rozpore so Zmluvou;
  - 2.2. Nájomca je v omeškaní s platbou nájomného po dobu dlhšiu ako 3 (slovom: tri) mesiace po lehote splatnosti;
  - 2.3. Ak na vyššie uvedenú stavbu nájomných bytových domov nebude do 31.12.2026 vydané príslušným stavebným úradom stavebné povolenie.

V prípade, ak dôjde ku ktorémukoľvek porušeniu uvedenému vyššie v tomto odseku, je prenajímateľ najprv povinný nájomcu písomne upozorniť na uvedené porušenie zmluvy, pričom uvedené písomné upozornenie musí byť doručené nájomcovi a musí byť v ňom uvedená primeraná lehota na zjednanie nápravy. Až v prípade, že nájomca napriek tomuto

písomnému upozorneniu, nezjednal v určenej lehote nápravu a pokračuje v porušovaní zmluvy, je prenajímateľ oprávnený dať nájomcovi vyššie uvedenú výpoveď. Výpovedná lehota pri akejkolvek takej výpovedi je 6 (slovom: šesť) mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede nájomcovi.

3. Nájomca bude oprávnený ukončiť túto zmluvu písomnou výpoveďou doručenou prenajímateľovi na základe niektorého z nasledovných dôvodov:
  - 3.1. Predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na povolené užívanie,
  - 3.2. Ak nájomca upustí od zámeru realizovať projekt (stavbu) a o tejto skutočnosti písomne informuje prenajímateľa.

Výpovedná lehota pri akejkolvek takej výpovedi je 6 (slovom: šesť) mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúcim po doručení výpovede prenajímateľovi.

## **Článok VII. VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ týmto vyhlasuje a zaručuje nájomcovi nasledovné skutočnosti a berie na vedomie, že nájomca uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky:
  - 1.1. osoby uzatvárajúce túto zmluvu v mene prenajímateľa sú plne oprávnené túto zmluvu v mene prenajímateľa uzatvoriť na základe rozhodnutia výboru Pozemkového spoločenstva Urbár Štrba
  - 1.2. uzavretím tejto zmluvy a jej napĺňaním prenajímateľ neporuší akúkoľvek dohodu, ktorej je zmluvnou stranou alebo povinnosť, ktorou je viazaný a/alebo neporuší akýkoľvek všeobecne záväzný právny predpis platný na území Slovenskej republiky;
  - 1.3. voči prenajímateľovi, resp. voči jeho majetku sa nevedie žiadna exekúcia, konkurzné konanie, reštrukturalizačné konanie, vyrovnanie alebo iné obdobné súdne či správne konanie;
  - 1.4. Prenajímateľ vyhlasuje, že sú splnené všetky podmienky pre uzatvorenie zmluvy, vrátane súhlasu všetkých príslušných orgánov a členov Pozemkového spoločenstva Urbár Štrba v zmysle jeho interných predpisov;
  - 1.5. Prenajímateľ počas platnosti tejto zmluvy nezriadi k nehnuteľnosti žiadne právo tretej osoby a neprevedie vlastnícke právo k predmetu nájmu.
2. Nájomca týmto vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi nasledovné skutočnosti a berie na vedomie, že prenajímateľ uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky:
  - 2.1. Nájomca nepotrebuje žiadny súhlas akýchkoľvek štátnych orgánov k tomu, aby mohol túto zmluvu uzatvoriť, alebo aby mohol túto zmluvu plniť;
  - 2.2. uzatvorenie tejto zmluvy bolo riadne schválené príslušným orgánom nájomcu – Obecným zastupiteľstvom v Štrbe – uznesením č. 126/2024 zo dňa 14.3.2024.

## **Článok VIII. DORUČOVANIE**

1. Akékoľvek oznámenia (alebo iné dokumenty) medzi zmluvnými stranami, týkajúce sa tejto zmluvy, alebo ktoré majú byť dané podľa tejto zmluvy, musia mať byť vyhotovené v slovenskom jazyku, musia mať písomnú formu a byť príslušnej zmluvnej strane doručené osobne, zaslané doporučenou poštovou zásielkou alebo kuriérskou službou, pokiaľ nie je uvedené alebo zmluvnými stranami dohodnuté inak.
2. Oznámenia (alebo iné dokumenty) zaslané kuriérskou službou alebo doručené osobne sú považované za doručené momentom ich prevzatia alebo odmietnutia prevzatia. Oznámenia (alebo iné dokumenty) zaslané doporučenou poštovou zásielkou sú považované za doručené v tretej (3.) deň nasledujúci po ich doloženom odoslaní, a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.
3. Pri dokazovaní doručenia je postačujúce dokázať, že sa doručenie uskutočnilo, alebo že obálka obsahujúca oznámenie alebo iný dokument boli riadne adresované a odovzdané na poštovú prepravu ako doporučená poštová zásielka.

## Článok IX. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Pokiaľ sa ktorékoľvek ustanovenia tejto zmluvy stane neplatným či nevymožiteľným, nebude to mať vplyv na platnosť a vymožiteľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť neplatné alebo nevymožiteľné ustanovenia novým ustanovením, ktorého znenie bude zodpovedať úmyslu vyjadreného pôvodným ustanovením a touto zmluvou ako celkom.
2. Táto zmluva a vzťahy z nej vyplývajúce, ktoré nie sú výslovne upravené v tejto zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskym zákonníkom.
3. Akékoľvek a všetky zmeny tejto zmluvy musia byť vyhotovené písomne formou číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR. Nájomca sa zaväzuje prenajímateľovi písomne oznámiť dátum zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv SR.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží jeden (1) rovnopis a nájomca štyri (4) rovnopisy (z toho 2 rovnopisy sú pre zápis nájomného práva do katastra nehnuteľností).
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzatvorili na základe slobodnej a vážnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, jej ustanovenia sú pre nich zrozumiteľné a určité, neuzavreli ju v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle. Zmluvné strany jej porozumeli a na znak súhlasu s vyššie uvedeným obsahom, túto zmluvu podpisujú.

V Štrbe, dňa

V Štrbe, dňa

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

**Pozemkové spoločenstvo  
Urbár Štrba**

**Obec Štrba**

---

Ing. Pavol Jančík  
predseda

---

Michal Sýkora  
starosta obce

---

Miroslav Pleteník  
člen výboru