

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ustanovenia § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“) medzi účastníkmi

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Názov: Urbariát - lesné a pozemkové spoločenstvo Gbeľany

so sídlom: Urbárska 139/1, 013 02 Gbeľany

IČO: 17060630

DIČ: 2020699780

Pozemkové spoločenstvo s právnou subjektivitou zapísané v registri pozemkových
spoločenstiev vedených Ministerstvom vnútra SR

v mene spoločenstva koná: Milan Žiak, predseda

Bankové spojenie: VUB Žilina, a.s.

IBAN: SK 87 0200 0000 0000 6713 0432

kontakt: 0907 835 413

(ďalej len v texte „Prenajíateľ“)

Nájomca:

Názov: Obecný úrad Gbeľany

so sídlom: Urbárska 366/3, 013 02 Gbeľany

IČO: 00321273

DIČ: 2020671873

zastúpená: Ing. Jozef Martinček, starosta obce

Bankové spojenie: VÚB Žilina, a.s.

IBAN: SK 27 0200 0000 0000 2652 3432

kontakt: 0915 891 556

(ďalej len v texte „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej v texte aj ako „Zmluvná strana“, a spolu len ako „Zmluvné
strany,“), ktoré

uzatvárajú túto zmluvu o nájme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

2.1 Urbariát - lesné a pozemkové spoločenstvo Gbeľany je pozemkové spoločenstvo s
právnou subjektivitou, založené Zmluvou o založení pozemkového spoločenstva s dňom
zápisu dňa 11.04.2014, v súlade so zákonom č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách,
s cieľom racionálne hospodáriť na spoločnej nehnuteľnosti a obstarávať spoločné veci
vyplývajúce zo spoluvlastníctva k nej. Právne pomery vlastníkov podielov spoločnej

nehnutelnosti a podielové spoluvlastníctvo spoločnej nehnuteľnosti, ktoré je nedeliteľné, upravuje zákon č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločenstvách v platnom znení.

2.2 Urbariát - lesné a pozemkové spoločenstvo Gbeľany ako právny subjekt hospodári so spoločnou nehnuteľnosťou, do ktorej patria aj pozemky zapísané v katastri nehnuteľností na LV č. 1397, ktorý pre kat. úz. Gbeľany, obec Gbeľany vedie Okresný úrad Žilina, katastrálny odbor, a to parcely registra „E“:

KN-E parc. č. 64/1, druh: trvalý trávny porast o výmere 10065 m²,

KN-E parc. č. 64/2, druh: trvalý trávny porast o výmere 1369 m²,

KN-E parc. č. 64/3, druh: trvalý trávny porast o výmere 9017 m²,

KN-E parc. č. 825/1, druh: ostatná plocha o výmere 3281 m²,

Geometrickým plánom č. 41/2024 vypracovaného dňa 16.05.2024 vyhotoviteľom GEOZA, s.r.o., so sídlom Krivánska 977/5, 013 03 Varín, na oddelenie a určenie vlastníckych práv k p. č. 144/6, 144/7, 146/2, 162/5, 930/13, úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod číslom G₁ - 1015/2024 boli v kat. úz. Gbeľany, obec Gbeľany vytvorené nové KNC parcely:

- **KNC parc. č. 144/6** ostatná plocha o výmere 212 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 64/3**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ako diel č. 4, výmera dielu 212 m²,

- **KNC parc. č. 144/7** ostatná plocha o výmere 930 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 64/1**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ako diel č. 1, výmera dielu 930 m²,

- **KNC parc. č. 146/2** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 64/2**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ako diel č. 2, výmera dielu 310 m²,

- **KNC parc. č. 162/5** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 203 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 64/2**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ako diel č. 3, výmera dielu 203 m²,

- **KNC parc. č. 930/13** orná pôda o výmere 632 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 64/3**, druh pozemku – trvalý trávny porast, ako diel č. 5, výmera dielu 632 m².

Geometrickým plánom č. 40/2024 vypracovaného dňa 16.05.2024 vyhotoviteľom GEOZA, s.r.o., so sídlom Krivánska 977/5, 013 03 Varín, na oddelenie a určenie vlastníckych práv k p. č. 787/1, 787/3, 787/4, úradne overeným Okresným úradom Žilina, katastrálny odbor pod číslom G₁ - 988/2024 bola v kat. úz. Gbeľany, obec Gbeľany vytvorená nová KNC parcela:

- **KNC parc. č. 787/4** zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1516 m²,

ktorá bola vytvorená z **KN-E parc. č. 825/1**, druh pozemku – ostatná plocha, ako diel č. 3, výmera dielu 1516 m².

Článok III.

Predmet a účel nájmu

3.1 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi na užívanie právnym titulom nájmu v celosti časť pozemkov špecifikovaných v čl. II bod 2.2 Zmluvy, a to **novovytvorenú KNC parc. č. 144/6** ostatná plocha o výmere 212 m², **novovytvorenú KNC parc. č. 144/7** ostatná plocha o výmere 930 m²,

novovytvorenú KNC parc. č. 146/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m²,
novovytvorenú KNC parc. č. 162/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 203 m²,
novovytvorenú KNC parc. č. 930/13 orná pôda o výmere 632 m²,
novovytvorenú KNC parc. č. 787/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1516 m².
Celková výmera označených novovytvorených pozemkov je 3803 m².

3.2 Predmet nájmu je prenechaný nájomcovi **na užívanie ako miestna cesta a na uloženie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie a ich ochranné pásma inžinierskych sietí pod povrch predmetu nájmu (elektrického vedenia, rozvod plynu, vody, kanalizácie splaškovej, dažďovej, optické siete, telekomunikačné siete,, a to vrátane prípojok, šácht, ...)** a **na vybudovanie miestnej cesty so spevneným povrchom na predmete nájmu v nevyhnutnom rozsahu tak, aby** nájomca a tretie osoby, ktoré sú vlastníkami príľahlých pozemkov k predmetu prenájmu a na nich postavených stavieb, majú umožnený prístup k týmto pozemkom a k stavbám postavených alebo rozostavaných na nich.

3.3 Podkladom na uzatvorenie Nájomnej zmluvy je geometrický plán č. 40/2024 a č. 41/2024, ktoré tvoria prílohu tejto zmluvy.

3.4 Nájom, ktorý je predmetom tejto zmluvy bol schválený uznesením valného zhromaždenia Prenajímateľa zo dňa 06.11.2024, pričom uznesenie tvorí prílohu tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 100 rokov, ktoré začína plynúť odo dňa **01.11.2024 a skončí sa 30.10.2124**.

4.2 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami. Zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka.

4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že platnosť tejto Zmluvy, nájomný vzťah je možné ukončiť:

- a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou Zmluvných strán o skončení zmluvného vzťahu,
- c) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, ak
- bude Nájomca v omeškani s platením nájomného podľa čl. V odsek 5.2 tejto Zmluvy po dobu dlhšiu ako 60 dní,

Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu.

Článok V. Výška, splatnosť nájomného a spôsob jeho platby

5.1 Zmluvné strany stanovili cenu nájmu na predmetných novovytvorených nehnuteľnostiach určených v článku 3.1 tejto Zmluvy pre Nájomcu znaleckým posudkom č. 71/2024 znalca Ing. Viktora Babku, dátum vyhotovenia 20.10.2024 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty

nehnutelnosti - pozemku parc. č. KN-C 787/4 v k.ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina, podľa ktorého hodnota nájmu novovytvorenej nehnuteľnosti KN-C parc. č. 787/4 je 12 886,- EUR za celé obdobie nájmu a znaleckým posudkom č. 72/2024 znalca Ing. Viktora Babku, dátum vyhotovenia 20.10.2024 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov parc. č. KN-C 146/2, 162/5, 144/7, 930/13 a 144/6 v k.ú. Gbeľany, obec Gbeľany, okr. Žilina, podľa ktorého hodnota nájmu novovytvorených nehnuteľnosti KN-C parc. č. 146/2, KN-C parc. č. 162/5, KN-C parc. č. 144/7, KN-C parc. č. 930/13 a KN-C parc. č. 144/6 je 9 831,- EUR za celé obdobie nájmu.

5.2 Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu podľa článku III ods. 3.1 tejto Zmluvy dohodnuté nájomné podľa článku 5.1 tohto článku, ktoré je spolu vo výške **22 717,- EUR (slovom Dvadsaťdvatisíc sedemstosedemnášť eur)** prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v článku I. tejto Zmluvy, a to v lehote do 31.01.2025.

Článok VI.

Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

6.1 Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

a) užívať predmet nájmu a miestnu cestu (ďalej aj „prístupová komunikácia“) po jej vybudovaní iba v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve, na dohodnutý účel a v súlade s určením predmetných pozemkov a k nim prislúchajúcich vybudovaných stavieb podľa platných predpisov tak, aby v dôsledku činnosti, prípadne nečinnosti Nájomcu nedošlo k žiadnym škodám, poškodeniu a znehodnoteniu majetku Prenajímateľa, a to z dôvodov na strane Nájomcu, tak i so zreteľom na práva a povinnosti tretích osôb vo vzťahu k prevádzkovaniu činnosti Nájomcu a vzťahmi s tým súvisiacimi; Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany prehlasujú, že vybudovaná komunikácia bude slúžiť na verejné užívanie v zmysle ustanovenia § 2b ods. 1 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

b) po ukončení Zmluvy vykonať terénne a iné úpravy predmetu nájmu a vybudovanej prístupovej komunikácie tak, aby ich uviedol do stavu v akom sa predmet nájmu nachádzal v čase, keď bol Nájomcovi odovzdaný do užívania, resp. do stavu v akom sa nachádzal v čase po vybudovaní prístupovej komunikácie a prístupovú komunikáciu do prevádzkyschopného stavu, ktorý vyhovuje platným právnym predpisom, pokiaľ sa s Prenajímateľom písomne nedohodne inak;

c) zabezpečovať dodržiavanie platných bezpečnostných, hygienických a požiarnych predpisov pri užívaní predmetu nájmu a prístupovej komunikácie po jej vybudovaní;

d) nahradiť Prenajímateľovi preukázanú škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a na prístupovej komunikácii po jej vybudovaní, prípadne aj na ďalších príľahlých pozemkoch a na inom majetku vo vlastníctve Prenajímateľa v dôsledku toho, že Nájomca porušil alebo nebude plniť povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, alebo platných právnych predpisov, Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi nahradiť škody uvedením do pôvodného stavu alebo peňažným plnením vo výške skutočnej škody, ktorá Prenajímateľovi vznikne.;

e) pri užívaní predmetu nájmu a prístupovej komunikácie po jej vybudovaní zabezpečiť dodržiavanie zákona o životnom prostredí a stavebného zákona;

f) Nájomca nesmie bez písomného súhlasu Prenajímateľa predmet nájmu a prístupovú komunikáciu po jej vybudovaní oplocovať a ani na nich umiestňovať iné prekážky brániace ich užívaniu peši alebo prejazdom motorovými vozidlami;

6.2 Prenajímateľ má právo a zaväzuje sa:

a) odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom k užívaniu podľa dohodnutého účelu nájmu a umožniť mu využívať ho na dohodnutý účel;

b) vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu a prístupovej komunikácie po jej vybudovaní Nájomcom.

Článok VII. Osobitné dojednania

7.1 Nájomca je oprávnený vybudovať alebo zabezpečiť vybudovanie inžinierskych sietí (najmä voda, kanalizácia, plyn, električka, telekomunikačné siete, optické siete, ...) pod povrch predmetu nájmu na vlastné náklady a umožniť tretím osobám, ktorí sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi príslušných pozemkov alebo správcami alebo vlastníkami inžinierskych sietí a nich postavených alebo rozostavaných stavieb, aby sa na tieto inžinierske siete pripojili, a to na vlastné náklady, bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa alebo aby tieto inžinierske siete vybudovali na ich vlastné náklady a Nájomca je oprávnený im na tento účel udeliť súhlas a/alebo im s nimi na tento účel uzatvoriť potrebnú zmluvu.

7.2 Nájomca je oprávnený vybudovať na vlastné náklady stavbu - prístupová komunikácia na predmete nájmu za podmienky dodržania Nájomcom všetkých platných právnych predpisov k tomu sa vzťahujúcich. Prenajímateľ a Nájomca sa dohodli, že ak Nájomca vybuduje prístupovú komunikáciu na predmete nájmu, vybudovaním sa stáva táto prístupová komunikácia výlučným vlastníctvom Nájomcu.

7.3 Nájomca je povinný opravovať a udržiavať predmet nájmu a vybudovanú prístupovú komunikáciu v prevádzkyschopnom a užívateľskom stave na vlastné náklady, tak aby ich stav vyhovoval platným právnym predpisom, je povinný najmä predchádzať škodám, poškodeniu alebo zničeniu majetku Prenajímateľa a tretích osôb a predchádzať ujmom na zdraví tretích osôb.

7.4 Nájomca je povinný strpieť obmedzenie užívania predmetu nájmu a prístupovej komunikácie v nevyhnutnej miere v prípade, ak bude nutné vykonať opravy prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí zabudovaných v nej.

7.5 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu a prístupovú komunikáciu po jej vybudovaní do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa tretím osobám. Takto vzniknutý podnájomný vzťah je Nájomca povinný upraviť tak, aby podnájom skončil vždy najneskôr ku dňu skončenia nájomného vzťahu vyplývajúceho z tejto Zmluvy.

7.6 Zmluvné strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností príslušnému správcovi dane platí nájomca.

7.7 Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany zhodne a bez výhrad vyhlasujú, že táto zmluva slúži na preukázanie iného práva k pozemku podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), ktoré oprávňuje nájomcu zriadiť na predmete nájmu požadovanú stavbu resp. stavby v súlade s účelom tejto zmluvy. V prípade ak v budúcnosti bude stavebný zákon nahradený inou právnou normou, bude táto zmluva slúžiť na preukázanie vzťahu k predmetu nájmu aj podľa takto prijatej novej právnej normy.

7.8 V prípade, že sa v akomkoľvek konaní podľa stavebného zákona alebo iného predpisu bude vyžadovať súhlas, vyjadrenie alebo iný úkon Prenajímateľa, Prenajímateľ týmto splnomocňuje Nájomcu na vykonanie akéhokoľvek úkonu v mene Prenajímateľa.

Článok VIII. Doručovanie

8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany Prenajímateľa a Nájomcu sa považujú za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou, zmluvnej strane, ktorej sa majú doručiť, na jej adresu, ktorá je uvedená v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila ostatným účastníkom zmluvy prostredníctvom doručeného písomného oznámenia.

8.2 Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si neprevezme v odbernej lehote, považuje sa deň vrátenia písomnosti odosielateľovi za deň doručenia. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenú v príslušnej verejnej evidencii a nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

9.1 Zmluvné strany svojimi podpismi potvrdzujú, že ich vôľa prejavená v tejto zmluve je slobodná, vážna a bez omylu.

9.2 Táto zmluva je povinne zverejnenou zmluvou podľa §5a zákona č. 211/2000 Z.z o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov. Účinnosť nadobúda táto zmluva dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

9.3 Zmluva bola schválená na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Gbeľany dňa 22.10.2024, Uznesením č. 49/2024.

9.4 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch s platnosťou originálu, 1 pre prenajímateľa a 3 pre nájomcu.

9.5 K zmene dohodnutých podmienok môže dôjsť len vzájomnou dohodou formou písomného dodatku, podpísaného všetkými Zmluvnými stranami.

9.6 Pokiaľ táto zmluva nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany ustanoveniami všeobecne záväzných platných právnych predpisov, najmä Občianskym zákonníkom.

9.7 Zmluvné strany potvrdzujú, že zmluve porozumeli, s jej podmienkami súhlasia a zaväzujú sa ich rešpektovať. Zároveň vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony, že zmluvu uzavreli slobodne a vážne, s plnou zodpovednosťou, bez tiesne a nátlaku, a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Gbeľanoch, dňa 20.01.2025

V Gbeľanoch, dňa 20.1.2025

Za prenajímateľa

Za nájomcu

.....
**Urbariát - lesné
a pozemkové spoločenstvo Gbeľany**
v zastúpení Milan Žiak, predseda

.....
Gbeľany
v zastúpení Ing. Jozef Martinček,
starosta obce

