

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasledujúce zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a príslušných ustanovení zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov

(ďalej len ako „*nájomná zmluva*“ v príslušnom tvare)

uzavretá medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľom (ďalej ako „*prenajímateľ*“ v príslušnom tvare)

názov: Urbárska spoločnosť – pozemkové spoločenstvo Podhradík
sídlo: Teriakovce 2, 080 05 Prešov
IČO: 31 945 660
DIČ: 2021241739
štatutárny orgán: Martin Girašek – predseda pozemkového spoločenstva
zapísaný: Register pozemkových spoločenstiev pod č. R-0007/PO
bankové spojenie: SK77 0200 0000 0036 6306 7955

a

Nájomcom (ďalej ako „*nájomca*“ v príslušnom tvare)

názov: Obec Podhradík
sídlo: Podhradík 82, 080 06 Prešov
IČO: 00 327 620
DIČ: 2021225668
štatutárny orgán: Mgr. Katarína Pošiváková – starostka obce
bankové spojenie: SK77 5600 0000 0088 2062 9003

(prenajímateľ a nájomca ďalej v súhrne aj ako „*zmluvné strany*“ v príslušnom tvare)

Článok I

Preambula

1. Predseda Urbárskej spoločnosti – pozemkového spoločenstva Podhradík je v zmysle ustanovenia § 16 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách oprávnený na uzatvorenie tejto zmluvy v mene a na účet prenájomateľa.
2. Prenajímateľ ako pozemkové spoločenstvo založené v zmysle príslušných ustanovení zákona č.97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách zastupuje členov spoločenstva vo veciach nakladania so spoločnými nehnuteľnosťami, ktoré tvoria okrem iných pozemkov aj pozemky nachádzajúce sa v okrese Prešov, obec PODHRADÍK, katastrálne územie Podhradík, a to:
 - a) pozemok – trvalý trávny porast, evidovaný na katastrálnej mape „E-KN“ pod parcelným číslom 383/1 o výmere 76 598 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 426,

- b) pozemok – trvalý trávny porast, evidovaný na katastrálnej mape „C-KN“ pod parcelným číslom 269 o výmere 2 166 m², číslo listu vlastníctva ku dňu uzavretia tejto zmluvy nepridelené a
 - c) pozemok – trvalý trávny porast, evidovaný na katastrálnej mape „C-KN“ pod parcelným číslom 268 o výmere 939 m², číslo listu vlastníctva ku dňu uzavretia tejto zmluvy nepridelené.
3. Starostka Obce Podhradík je v zmysle čl. VII Štatútu Obce Podhradík a v súlade s ustanovením § 13 ods. 4 písm. c) a ods. 5) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení ako štatutárny orgán Obce Podhradík oprávnená na uzatvorenie tejto zmluvy v mene a na účet nájomcu.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je záväzok prenajímateľa prenechať nájomcovi do užívania nehnuteľnosti uvedené v čl. I ods. 2) tejto zmluvy, a to za odplatu (nájomné) dohodnutú v čl. III tejto zmluvy, za účelom dohodnutým v čl. IV tejto zmluvy a na dobu dohodnutú v čl. V tejto zmluvy.
2. Nehnuteľnosti, ktoré tvoria predmet nájmu si nájomca pred uzavretím tejto zmluvy obhliadol a pozná ich skutočný faktický a právny stav a podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že tento stav zodpovedá dohodnutému účelu nájmu.

Článok III

Nájomné

1. Nájomca je povinný zaplatiť za užívanie nehnuteľností špecifikovaných v čl. I ods. 2) tejto zmluvy jednorazové nájomné, ktorého výška bola určená dohodou zmluvných strán na sumu 1,- € (slovom jedno euro) / 50 rokov (slovom päťdesiat rokov).
2. Splatnosť nájomného podľa ods. 1) tohto článku nastáva na 30. deň odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájomné podľa ods. 1) tohto článku sa nájomca zaväzuje uhradiť na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Za okamih úhrady nájomného sa považuje okamih jeho pripísania na účet prenajímateľa.
5. Pokiaľ v priebehu trvania zmluvného vzťahu dôjde ku zmene platobných podmienok, nové platobné podmienky si zmluvné strany navzájom bezodkladne oznámia a upravia formou písomného dodatku k tejto zmluve, uzavretým v súlade s ustanovením čl. X ods. 1) tejto zmluvy.

6. V prípade, ak dôjde k ukončeniu zmluvného vzťahu pred uplynutím doby ustanovenej v čl. V ods. 1) tejto zmluvy, nespotrebovaná časť zaplateného nájomného sa nájomcovi nevracia, o čom bol nájomca vopred upozornený a s čím bez výhrad súhlasí.

Článok IV

Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať nehnuteľnosti špecifikované v čl. I ods. 2) tejto zmluvy za účelom obnovy Hradu Šebeš a jeho okolia, zapísaného v Registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok pod č. R-ONV PRESOV 138/84, ako aj za účelom organizovania kultúrno-spoločenských a iných rôznych podujatí nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený v súvislosti s dosiahnutím účelu nájmu vykonať na prenajatých nehnuteľnostiach tieto úpravy:
 - a) budovanie drobných stavieb bez predchádzajúceho oboznámenia prenajímateľa so zámerom výstavby, a to najmä:
 - I. prízemných stavieb, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a ich výška nepresahuje 5 m, napríklad kôlne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky a pod.,
 - II. podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a ich hĺbka nepresahuje 3 m, napríklad pivnice, žumpy a pod.,
 - III. oplotenie,
 - IV. prípojky na verejné rozvodné siete a kanalizáciu,
 - V. reklamné stavby, na ktorých najväčšia informačná plocha je menšia ako 3 m²,
 - VI. iné drobné stavby, ktoré špecifikujú príslušné ustanovenia zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).
 - b) orezávanie krovín, údržbu zelene, výsadbu zelene, úpravy prístupových ciest a úpravy terénu, pričom pri výkone týchto oprávnení je nájomca povinný prihliadať na jednotlivé povinnosti, ktoré mu vyplývajú z príslušných ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny, príslušných ustanovení vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 170/2021 Z. z. a iných, na prejednávany prípad aplikovateľných, všeobecne záväzných právnych predpisov.

Článok V

Doba a skončenie nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy do 31. 12. 2072, t. j. na dobu 50 rokov.
2. Túto zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán, a to bez udania dôvodu. Ak sa zmluvné strany rozhodnú ukončiť nájomný vzťah písomnou výpoveďou, musia tak urobiť k záveru hospodárskeho roka, pričom zmluvné strany sa dohodli na šesťmesačnej

výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po kalendárnom mesiaci v ktorom bola výpoveď druhej zmluvnej strane doručená.

3. K ukončeniu zmluvného vzťahu takisto môže dôjsť na základe písomnej dohody zmluvných strán, a to ku dňu, ktorý si strany v takejto dohode výslovne dohodnú.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi do 30 kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu predmet nájmu v stave v akom ho od prenajímateľa prevzal s ohľadom na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na náhradu vzniknutej škody.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi nehnuteľnosti špecifikované v čl. I ods. 2) tejto zmluvy do užívania v užívaniashopnom stave a zabezpečiť mu nerušený výkon práv spojených s ich užívaním.
2. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
3. Drobné opravy a úpravy spojené s udržiavaním predmetu nájmu uhrádza nájomca. Ak sa nájomca nepostará o včasné vykonanie drobných opráv a bežnú údržbu, má prenajímateľ právo tak urobiť po predchádzajúcom upozornení nájomcu na svoje náklady sám a požadovať od neho náhradu.
4. Nájomca je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu tých opráv v predmete nájmu, ktoré má znášať prenajímateľ, a umožniť ich vykonanie; inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
5. Ak prenajímateľ nesplní svoju povinnosť odstrániť závady brániace riadnemu užívaniu predmetu nájmu ani v lehote 30 kalendárnych dní od písomnej výzvy nájomcu prenajímateľovi, má nájomca právo po uplynutí tejto lehoty závady odstrániť v nevyhnutnej miere na svoje náklady. Právo na náhradu musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu, inak jeho právo zaniká. Právo zanikne, ak sa neuplatnilo do šiestich mesiacov od odstránenia závad.
6. Nájomca je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil. Ak sa tak nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.

7. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani inú podstatnú zmenu na predmete nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou stavebných úprav a zásahov do predmetných nehnuteľností špecifikovaných v čl. IV ods. 2) tejto zmluvy. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať stavebné úpravy a iné podstatné zmeny na predmete nájmu iba so súhlasom nájomcu. Ak prenajímateľ vykonáva také úpravy na príkaz príslušného orgánu štátnej správy, je nájomca povinný ich vykonanie umožniť, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca sa zaväzuje, že nebude rušiť v užívaní nad mieru primeranú pomerom užívateľov susedných nehnuteľností, a to najmä hlukom, pachom, vibráciami, odpadmi a podobne.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by nájomcu obmedzovalo v riadnom užívaní predmetu nájmu.
10. Nájomca osobitne zodpovedá za dodržiavanie čistoty, poriadku, bezpečnosti a ochrany prírody a životného prostredia na všetkých kultúrnospoločenských a iných podujatiach, ktoré bude nájomca organizovať na predmetných nehnuteľnostiach v súlade s ustanovením čl. IV ods. 1) tejto zmluvy.
11. Nájomca je povinný zabezpečiť na predmetných nehnuteľnostiach osadenie informačných tabúl, ktoré budú návštevníkov, turistov a iné tretie osoby informovať o tom, že na dané nehnuteľnosti a na samotný Hrad Šebeš vstupujú na vlastné riziko a na vlastnú zodpovednosť. Osadenie týchto informačných tabúl je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.
12. Nájomca zodpovedá počas kultúrnospoločenských a iných obdobných podujatí organizovaných v zmysle čl. IV ods. 1) tejto zmluvy za dodržiavanie príslušných protipožiarnych opatrení na predmetných nehnuteľnostiach, ktoré ustanovujú príslušné ustanovenia zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, ako aj ostatných, príslušných, všeobecne záväzných právnych predpisov. Dodržiavanie týchto opatrení je nájomca povinný zabezpečiť na vlastné náklady.
13. Nájomca zodpovedá za odpratanie, vývoz a likvidáciu akýchkoľvek odpadov, ktoré sa na nehnuteľnostiach špecifikovaných v čl. I ods. 2) tejto zmluvy budú počas trvania zmluvného vzťahu nachádzať, a to v súlade so Všeobecne záväzným nariadením Obce Podhradík č. 1/2022 o nakladaní s odpadmi.
14. Prenajímateľ je oprávnený za účelom výkonu svojich činností využívať nehnuteľnosti špecifikované v čl. I ods. 2) tejto zmluvy na prechod a prejazd, a to v rozsahu potrebnom pre riadne zabezpečenie svojich činností.

15. Prenajíateľ je tiež oprávnený využívať predmetné nehnuteľnosti na sústredenie a spracovanie vyťaženého dreva, a to najmä v časti „Starej bane“ a v časti „Dubovej hory“, prípadne v iných častiach prenajatých nehnuteľností, avšak len v takom rozsahu, aby tým nedochádzalo k neprimeranému sťažovaniu práva nájomcu na riadne užívanie predmetných nehnuteľností.

Článok VII

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene, zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou, alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený, a to buď poštou ako doporučená zásielka, alebo osobne. Na tento písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresy sídiel zmluvných strán.
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručenú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností. V prípade pochybností sa má za to, že písomnosť bola prijatá druhou zmluvnou stranou na tretí deň po jej odoslaní.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak:
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane,
 - b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo,
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti,
 - d) uplynutím tretieho dňa odo dňa uloženia zásielky na pošte, a to aj vtedy ak sa o uložení zásielky na pošte zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná nedozvie.

Článok VIII

Salvátorská klauzula

1. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho častí) je neplatné a/alebo neúčinné, takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú

bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.

2. Ak zmluva obsahuje chyby v písaní, v počítaní alebo iné zrejmé nesprávnosti, vykoná sa jej oprava doložkou pod skončeným textom, ak s tým zmluvné strany súhlasia. V doložke sa uvedie nesprávnosť, správne znenie s vyznačením dátumu vykonania opravy a podpisy účastníkov zmluvy.

Článok IX

Rozhodné právo a riešenie sporov

1. Zmluva, jej interpretácia a vzťahy, ktoré vznikli na jej základe sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s tým, že zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek všeobecne záväzného právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (či už úplne alebo čiastočne) význam, účel a/alebo interpretáciu ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy a/alebo dokumentov vzniknutých na jej základe.
2. Akýkoľvek spor, nezrovnalosť a/alebo rozpor zmluvných strán, ktorý vznikne z tejto zmluvy alebo v akejkoľvek súvislosti s touto zmluvou (vrátane akýchkoľvek a všetkých sporov týkajúcich sa jej uzavretia, platnosti, účinnosti, existencie a/alebo ukončenia) sa bude riešiť prednostne vzájomnými rokovaniami zmluvných strán vedenými v dobrej viere a s dobrým úmyslom. Ak sa takýto spor, nezrovnalosť a/alebo rozpor nepodarí v primeranej lehote vyriešiť ani vzájomnými rokovaniami zmluvných strán, je ktorákoľvek zmluvná strana oprávnená podať návrh na príslušnom súde Slovenskej republiky.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu je možné len písomne na základe súhlasných prejavov zmluvných strán, a to vo forme očíslovaných dodatkov k tejto zmluve.
2. Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od prenajímateľa ako dotknutej osoby, a to na základe ustanovenia § 13 ods.1 písm. b) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, t. j. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy. Nájomca ako prevádzkovateľ plní svoje informačné povinnosti podľa ustanovenia § 19 ods. 1) a ods. 2) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
3. V prípade otázok neupravených touto zmluvou sa zmluvné strany riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, príslušných ustanovení zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho

podniku a lesných pozemkov a iných príslušných, na prejednávany prípad aplikovateľných, všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi tejto zmluvy.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu si pred jej podpisom prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpisujú.
6. Zmluva sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jednom vyhotovení zmluvy.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami, pričom v prípade rozdielnosti dátumov podpisov je rozhodujúci najneskorší dátum.
8. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a účinnosť nadobúda v zmysle ustanovenia § 47a ods. 1) zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby - nájomcu.

V Podhradíku, dňa 11. 07. 2022

V Podhradíku, dňa 11. 07. 2022

**Urbárska spoločnosť – pozemkové
spoločenstvo Podhradík, v. z.**
Martin Girášek, predseda
prenajímateľ

Obec Podhradík, v. z.
Mgr. Katarína Pošiváková,
starostka obce
nájomca