

# ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTÍ

uzatvorená podľa § 51a zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov a podľa § 663 až 684 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

## I. Zmluvné strany

### 1.1 *Obec Vyšný Medzev*

Zastúpená :            Ing. Róbert Nálepka  
Sídlo:                    044 25 Vyšný Medzev, Hrdinov SNP 152  
IČO:                      31 309 411  
DIČ:                      2021473399  
Bankové spojenie:    Prima banka Slovensko, a.s.  
IBAN:                    SK20 5600 0000 0005 2318 3002

d'alej len „prenajímateľ“

### 1.2 *Obecný podnik lesov a služieb, s.r.o. Vyšný Medzev*

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., oddiel: S.r.o., vložka č. 12821/V

zastúpená:            Ing. Jana Herchlová  
Sídlo:                    044 25 Vyšný Medzev, Hrdinov SNP 152  
IČO:                      36 209 953  
DIČ:                      2020042156  
IČ DPH:                 SK 2020042156  
Bankové spojenie:    Slovenská sporiteľňa, a.s.  
IBAN:                    SK53 0900 0000 0004 4505 4546

d'alej len „nájomca“

- deklarujú maximálnu snahu na efektívnom a hospodárnom, i racionálnom nakladaní s majetkom Obce Vyšný Medzev (obecné lesy) a to v súlade s právoplatnými a vykonateľnými rozhodnutiami príslušných orgánov – vrátane rozhodnutia Okresného úradu Košice, č. s. OU-KE-OOP4-2021/018163 zo dňa 20. 07. 2021, ktorým bol schválený Program starostlivosti o lesy pre lesný celok Vyšný Medzev v rámci lesného hospodárskeho celku Medzev na roky 2021 – 2030
- a v nadväznosti na to uzatvárajú doleuvedenú zmluvu za týchto podmienok:

## II. Predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v kat. území obce Vyšný Medzev zapísanej na listoch vlastníctva č. 1, 1834, 1881, 1886, 1830, 1844, 1882, 1828, 1883, 1810, 1843, 1827, 1641 a 2687 – parcely č.423, 424 a 211 registra „C“ ( nebytové priestory), ktoré tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy.
- 2.2 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností - nebytových priestorov, a to objektu tzv. „Požiarnej zbrojnice“ nachádzajúcej sa na parc. C reg. č. 320 o výmere 98 m<sup>2</sup> ,v katastrálnom území Vyšný Medzev a nebytových priestorov v objekte budovy Obecného úradu Obce Vyšný Medzev nachádzajúcich sa na parc. reg. č C 423/1 o výmere 180 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Vyšný Medzev (na prízemí – podľa nákresu a v rozsahu ako je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy) a tiež nebytových priestorov – „obchod“ nachádzajúcich sa na parc. reg. č. C č. 447/1 o výmere 77 m<sup>2</sup> v katastrálnom území Vyšný Medzev (podľa nákresu a v rozsahu ako je uvedený v prílohe č. 3 tejto zmluvy).
- 2.3 Podľa schváleného Programu starostlivosti o lesy na roky 2021 – 2030 výmera lesných pozemkov predstavuje celkom 2.483,4834 ha, výmera lesných porastov predstavuje celkom 2.441,55 ha a z toho celková výmera ochranných lesov je 241,20 ha. Vlastníctvo Obce Vyšný Medzev , podiely na LV : výmera lesných pozemkov 2 173,56ha , z toho výmera lesných pozemkov, na ktorých sú lesné porasty 2 153,74ha.
- 2.4 Predmet nájmu tvoria nehnuteľnosti uvedené v čl. II./, v bode. 2.1 a 2.2 tejto zmluvy a jedná sa o lesné pozemky, lesné porasty a ochranné lesy vo vlastníctve Prenajímateľa a tiež o ďalší nehnuteľný a hnutel'ný majetok vo vlastníctve Obce Vyšný Medzev.
- Súčasťou Predmetu nájmu je aj lesná cestná sieť (zvážnice) a približovacie linky.
- Súčasťou predmetu nájmu je aj poskytnutie energetického palivového dreva : v objeme 30 m3, Obci Vyšný Medzev – a to v rozsahu určenom každoročne rozhodnutím zakladateľa, ktoré musí rešpektovať podmienky určené Programom starostlivosti o lesy.
- Súčasťou forma nájmu sú i práce nájomcu príslušnou technikou (mechanizmami ako minibager, traktor a pod.) v prospech prenajímateľa – a to na pokyn obce a v rozsahu určenom a odsúhlasenom rozhodnutím orgánov obchodnej spoločnosti.
- 2.5 Grafická identifikácia prenajatých pozemkov spolu s nájomným vzťahom dotknutých jednotiek priestorového rozdelenia lesa alebo ich častí zobrazených na porastovej mape podľa § 40 ods. 2 písm. f) a §51a zák. č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov je prílohou č. 4 tejto zmluvy.
- 2.6 Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý a Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav predmetu nájmu a zároveň potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dojednaný účel nájmu.
- 2.7 Nájomca sa zaväzuje v súvislosti s nájmom zabezpečovať priebežne najmä:
- lesnícku pedagogiku,
  - osvetovú a vzdelávaciu činnosť súvisiacu s ochranou majetku (lesov) vo vlastníctve Obce Vyšný Medzev,
  - preventívne opatrenia na ochranu pred negatívnymi javmi.

Náklady spojené so zabezpečovaním hore uvedených oblastí sa zaväzuje nájomca financovať v primeranom rozsahu z prostriedkov získaných z obhospodarovania lesa.

### **III. Účel nájmu**

- 3.1 Užívanie predmetu nájmu ako aj poskytovanie služieb bude v súlade s platnou právnou úpravou a rozhodnutiami príslušných orgánov štátu slúžiť k odbornému obhospodarovaniu lesov na obecných lesných pozemkoch podľa zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch v znení neskorších predpisov a aktuálne platných programov starostlivosti o lesy.
- 3.2 Odborné hospodárenie v lesoch na predmete tohto nájmu bude nájomca zabezpečovať prostredníctvom odborného lesného hospodára.
- 3.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že Prenajímateľ a všetky jeho subjekty sú povinné prihliadať na oprávnené záujmy obyvateľov obce – najmä v zmysle § 3 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- 3.4 Zmluvné strany súčasne konštatujú, že je ich zákonnou povinnosťou nakladať s majetkom Obce Vyšný Medzev (lesný majetok) v prospech obyvateľov Obce Vyšný Medzev.

### **IV. Výška a splatnosť nájomného**

- 4.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že Obec Vyšný Medzev je jediným zakladateľom obchodnej spoločnosti obce a v súvislosti s tým majú snahu úhrady za nájom majetku nastaviť tak, aby zohľadňovali túto skutočnosť a zároveň nastavili štandardy a spôsoby výpočtu nájomného na budúce obdobia.
- 4.2 Prenajímateľ je uzrozumený so skutočnosťou, že s obhospodarovaním predmetu nájmu nájomcom sú spojené aj činnosti nájomcu zamerané na pestovanie lesa, ochranu lesa a ostatné činnosti potrebné na zabezpečenie funkcií lesov.  
Nájomca sa zaväzuje tieto činnosti vykonávať na svoje náklady a vykonávať na ich realizáciu rezervy (Rezerva na lesnícku pestovnú činnosť) z vykonaných ťažieb, a to na základe vyplývajúcich pestovných činností vychádzajúcich zo PSoL vypracuje OLH na dva roky vopred. Nájomca predkladá návrh tvorby rezervy na rozhodnutie Obecnému zastupiteľstvu obce Vyšný Medzev.
- 4.3 Nájomné je určené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, s vykonávacou vyhláškou Ministerstva financií SR č. 87/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ako aj právnymi predpismi na úseku nakladania s lesmi.
- 4.4 Výšku ťažby na konkrétny rok predkladá na rozhodnutie Obecnému zastupiteľstvu Obce Vyšný Medzev valné zhromaždenie obchodnej spoločnosti na základe návrhu konateľa obchodnej spoločnosti.

Obecné zastupiteľstvo Obce Vyšný Medzev rozhoduje samostatným uznesením.

Rozhodnutie Obce Vyšný Medzev ako zakladateľa obchodnej spoločnosti musia rešpektovať platnú právnú úpravu a rozhodnutia príslušných orgánov.

**4.5** Základné nájomné sa odvíja od výšky reálnej ťažby v tom-ktorom kalendárnom roku, maximálne do výšky určenej Plánom starostlivosti o lesy.

Výška nájomu pre rok 2024 je naviazaná na výšku ťažby 14 500 m<sup>3</sup>, a to 14,34- €/m<sup>3</sup> vyťaženého dreva, t. j. 208 000,- € na rok.

**4.6** Okrem zhora uvedeného základného nájomného je zakladateľ oprávnený počas kalendárneho roka upraviť (zvýšiť alebo znížiť) výšku nájomného v závislosti od reálnej situácie na trhu predaja dreva tak, aby vždy boli chránené záujmy Obce Vyšný Medzev a jej obyvateľov pri nakladaní s majetkom obce.

**4.7** Výška nájomného sa zvyšuje každoročne minimálne o 3 %, vždy s účinnosťou od 1. 1. budúceho kalendárneho roka.

Nájomca a Prenajímateľ majú právo navrhnúť druhej zmluvnej strane úpravu tohto percenta v závislosti od potrieb vyplývajúcich zo schváleného Plánu starostlivosti o lesy. Úprava výšky nájomného podľa bodu 4.7 tejto zmluvy bude vykonaná písomnou dohodou zmluvných strán vo formu dodatku k zmluve.

**4.8** Ak počas platnosti zmluvy dôjde k zmene ukazovateľov ovplyvňujúcich mieru dosiahnutia výnosu z obhospodarovania predmetu nájmu, z dôvodov uvedených v § 43 zákona o lesoch a z dôvodu zmeny skutočného vývoja priemerných cien a nákladov Prenajímateľ má právo na úpravu výšky nájomného na základe dohody formou dodatku k tejto zmluve.

Zmluvné strany za rozhodné ukazovatele určili:

- vývoj cien na trhu s drevom,
- nárast nákladov vo výrobných činnostiach,

Za rozhodnú zmenu ukazovateľov oproti stavu v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa považuje:

- zmena predajných cien sortimentov drevnej hmoty minimálne o  $\pm$  - 3 % na technickú jednotku
- nárast cien služieb vo výrobných činnostiach + 5 % na technickú jednotku, pričom za výrobné činnosti sa pre účely tejto zmluvy považuje: pestovná činnosť, komplexné spracovanie dreva (ťažba, približovanie, manipulácia) a odvoz dreva.

**4.9** Nájomné určené a vypočítané podľa podmienok uvedených v článku IV. je splatné v priebehu príslušného kalendárneho roka na základe samostatnej faktúry vystavenej Prenajímateľom, najneskôr však do 15. 12. príslušného kalendárneho roka.

**4.10** Nájomca je povinný nájomné zaplatiť na účet prenajímateľa.

**4.11** V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť aj v prípade, že porušenie povinnosti zaplatiť včas nájomné nezavinil.

Nárok Prenajímateľa na náhradu škody v plnom rozsahu nie je dotknutý vznikom jeho nároku na úhradu zmluvnej pokuty.

Nájomca sa zaväzuje, že v prípade omeškania s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku Prenajímateľovi, uhradí prenajímateľovi úrok z omeškania vo výške stanovenej platnou právnou úpravou.

Osobitne sa najomca zaväzuje prevádzať kontrolu stavu Predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej prevencie. Na výkon preventívnej protipožiarnej ochrany Najomca ustanovuje odbornou spôsobilú osobu na vlastné náklady.

**6.4** V zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vykonávacích predpisov sa najomca zaväzuje dodržiavať a plniť na svoje náklady všetky povinnosti stanovené pre právnické osoby a fyzické osoby podľa druhej časti tohto písomný súhlas fyzickej osoby.

Pre spracovanie osobných údajov nad rámec potreby tejto zmluvy je potrebný zákon.

Prenajímateľ ako prevádzkovateľ plní svoje informácie povinnosti podľa § 19 cit. z dôvodu, že spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy.

**6.3** Osobné údaje, ktoré obsahuje táto zmluva sú získané priamo od najomcu ako dotknutej osoby a to na základe § 13 ods.1 písm. b/ zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, t.j. **6.2** Najomca je povinný viesť evidenciu všetkých pozemkov, ktoré má prenájať.

Zaroven sa zaväzuje neziadať k Predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.

**6.1** Najomca po celú dobu najomného vzťahu nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu.

## VI. Všeobecné ustanovenia

Výpoved' musí byť písomná a musí byť doručená druhej strane. (§ 51a zák. č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov).

Výpovedná lehota je 3 roky, a začína plynúť od 1. januára kalendárneho roka, ktorý nasleduje po kalendárnom roku v ktorom bola doručovaná výpoved' alebo je výpovednou dobou doba do ukončenia platnosti programu starostlivosti, ak platnosť programu starostlivosti skončí skôr ako právna skutočnosť podľa prvej časti tejto vety.

**5.3**

kalendárnemu roku podľa prvej časti tejto vety.

strane doručená písomne najneskôr do 31.08. kalendárneho roka, ktorý predchádza

**5.2** Zmluvu môže vypovedať Najomca aj Prenajímateľ bez uvedenia dôvodov k 1. januáru

**5.1** Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú do 31.12.2030, do konca platnosti PSOL.

## V. Doba nájmu

**4.12** Zmluvné strany sa dohodli, že súbeh zmluvnej pokuty a úroku z omeškania je možný.

**4.13** Rozdelenie zisku Obecného podniku lesov a služieb spol.s r.o., ktorý vznikne po vykrytí všetkých nákladov, podlieha schváleniu Obecného zastupiteľstva Obce Vyšný Medzev.

- 8.1 Najomca zodpovedá objektívne za škodu spôsobenú na Predmete nájmu zničením alebo poškodením v dôsledku prevádzania vlastnej činnosti bez ohľadu na zavinenie.
- 8.2 Všetky náklady spojené s odstránením škôd idú na tarchu Najomcu.  
Škodová udalosť nezabvuje Najomcu povinnosti uhradiť nájomné.
- 8.3 Najomca je povinný zabezpečiť ochranu majetku, ktorý mu bol odovzdaný do nájmu a umožniť povereným osobám Prenajímateľa kedykoľvek kontrolovať majetku daného do nájmu.

### VIII. Zodpovednosť za škodu

- 7.1 Prenajímateľ sa zaväzuje:
- umožniť nájomcovi nerušený prístup na Predmetu nájmu,
  - umožniť nájomcovi nerušené užívanie Predmetu nájmu,
  - umožniť nájomcovi nerušené hospodárenie na Predmete nájmu.
- 7.2 Najomca je povinný všetku hospodársku činnosť v lese a jeho odbornú správu vykonávať v súlade s účelom nájmu, platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi hospodárenie v lesoch a v súlade s Plánom starostlivosti o lesy.
- 7.3 Najomca nesie plnú zodpovednosť za porušenie platnej právnej úpravy vzťahujúcej sa na hospodárenie v lesoch.
- 7.4 Náklady spojené s hospodárskou činnosťou hradí najomca z vlastných prostriedkov získaných činnosťou na predmete nájmu.
- 7.5 Najomca je ďalej povinný
- dodržiavať zásady vykonávania ťažby,
  - vykonávať ťažbu tak, aby sa minimalizovali negatívne dôsledky na pôdu, vodné toky, následný lesný porast, príslušné stromy a kvalitu ťaženého dreva.
- Najeskôr po ukončení ťažby zabezpečiť bezodkladne uvedenie do pôvodného stavu pri narušenej lesnej pôde, koryte vodného toku, lesného porastu a príslušných stromov tak, aby nedochádzalo k ich ďalšiemu poškodeniu,
- pri sústreďovaní a uskladňovaní dreva minimalizovať nadmerné poškodenie pôdy,
- okolitých stromov, lesných ciest a vodných tokov; po ukončení činnosti vykonať opatrenia na zmiernenie alebo odstránenie negatívnych dôsledkov poškodenia a na zabránenie ďalšieho poškodzovania.

### VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 6.5 V prípade, že pri činnosti Najomcu dochádza k produkcii odpadov akéhokoľvek druhu, je najomca povinný nakladať s odpadmi a zabezpečiť ich likvidáciu na vlastné náklady v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 6.6 Po skončení nájmu vráti najomca predmet nájmu v pôvodnom stave s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
- 6.7 Najomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len so súhlasom obecného zastupiteľstva Prenajímateľa a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

- 9.1 Zmluvné strany sa zaväzujú, že akékoľvek spory, ktoré vzniknú medzi nimi a vyplývajú z tejto zmluvy, budú najprv riešiť dohodou, až potom môžu požiadať príslušný orgán o rozhodnutie.
- X. Záverečné ustanovenia**
- 10.1 Zmluva zaniká na základe písomnej dohody zmluvných strán.
- 10.2 Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy.
- 10.3 V prípade vzťahov neupravených touto zmluvou sa účastníci zmluvy riadia ustanoveniami Obchodného zákonníka, občianskeho zákonníka, zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 504/2003 Z. z. o najme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 10.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a že táto zmluva obsahuje ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu, ktorú prejavili bez tiesne a nevyhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto zmluve.
- 10.5 Účastníci prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne v 4 vyhotoveniach podpísali. Každý účastník zmluvy obdržal dve vyhotovenia.
- 10.6 Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísaním oboma zmluvnými stranami. Prenajímateľ je povinný zverejniť túto zmluvu do 7 dní od jej uzavretia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády Slovenskej republiky.
- V prípade, že zmluva nebude zverejnená do troch mesiacov od uzavretia zmluvy, platí že k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 10.7 Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov podlieha táto zmluva zverejneniu, ako povinne zverejňovaná zmluva podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 10.8 Táto zmluva sa nevzťahuje na výkon práva poľovníctva na prenájatých pozemkoch.
- 10.9 Účinnosťou tejto zmluvy sa ruší v plnom rozsahu zmluva o najme nehmuteľných vecí uzavretá medzi Obcou Vyšný Medzev a obchodnou spoločnosťou Obecny podnik lesov a služieb s.r.o. Vyšný Medzev zo dňa 02. 01. 2006 a to vrátane všetkých jej dodatkov a doplnení.

## IX. Riešenie sporov

Vo Vyšnom Medzeve dňa .....

\_\_\_\_\_

za vlastníka/ Obec Vyšný Medzev

\_\_\_\_\_

za nájomcu:

Verzia zo dňa 09.10.2024 – finál, po prerokovaní s p. poslancom Schürgerom Jánom Ing.