

ZMLUVA

o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely

uzavretá podľa § 1 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov,
poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov
v znení neskorších predpisov (ďalej ako „*zák. č. 504/2003 Z. z.*“)
(ďalej len „*zmluva*“)
medzi

Prenajímateľom:

Obec Mierovo

So sídlom: 930 41 Mierovo 59

IČO: 00 305 596

DIČ: 2021151825

V mene ktorej koná: Katarína Janikovicsová, starostka obce

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN: SK93 0200 0000 0000 2062 2122

(ďalej aj ako „*prenajímateľ*“)

a

Nájomcom:

Ladislav Pósfay - samostatne hospodáriaci roľník

S miestom podnikania: 930 41 Mierovo 34

IČO: 31 857 272

DIČ: 1020248295

(ďalej aj ako „*nájomca*“)

(ďalej prenajímateľ a nájomca spolu ako „*zmluvné strany*“ alebo „*strany*“)

v nasledovnom znení:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (t. j. vlastníkom v pomere 1/1 vzhľadom k celku) nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Mierovo, obci Mierovo, okrese: Dunajská Streda, zapísanej Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva č. 186, a to:
 - a) **pozemku** evidovaného v časti Parcely registra „E“ ako parc. č. 90/1 - orná pôda vo výmere 19.586 m².
2. Pre účely tejto zmluvy, pozemok uvedený a špecifikovaný v ods. 1. písm. a) tohto článku zmluvy - ktorého celková výmera je 19.586 m², t. j. 1,9586 ha - sa ďalej označuje ako „*predmet nájmu*“ alebo „*pozemok*“.
3. Nájomca vyhlasuje, a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzuje, že k pozemku tvoriacemu predmet nájmu má zabezpečený priamy prístup na celkovú dohodnutú dobu nájmu, a to cez pozemok parc. C KN č. 148/11, ktorý bezprostredne susedí s predmetom nájmu, a ktorého užívateľom je taktiež nájomca, ktorý preto voči uvedeným skutkovým okolnostiam nemá žiadne námietky ani výhrady. Vzhľadom na uvedené, zmluvné strany sa zároveň zaväzujú spolupracovať v prípade potreby výkonu ďalších právnych úkonov súvisiacich s pozemkom tvoriacim predmet nájmu, a to najmä, ale nie výlučne podľa ustanovení §§ 12a až 12c zák. č. 504/2003 Z. z..

Článok II. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ uzavretím tejto zmluvy prenecháva nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu špecifikovaný v Článku I. ods. 1. a 2. tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, a nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu a platiť prenájiateľovi nájomné podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu do dočasného užívania nájomcovi výlučne na účel vykonávania poľnohospodárskej činnosti na ňom pri prevádzkovaní poľnohospodárskeho podniku nájomcu ako samostatne hospodáriaceho roľníka.
3. Nájomca vyhlasuje, že faktický ako aj právny stav predmetu nájmu pozná a zároveň vyhlasuje, že predmet nájmu je v čase uzavretia tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
4. Nájomcovi uzavretím tejto zmluvy nevzniká na prenajatom pozemku nárok na výkon práva poľovníctva. Nájomca nemôže zastupovať prenájiateľa v konaniach podľa zák. č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zák. č. 274/2009 Z. z.“).

Článok III. Doba trvania nájomného vzťahu

1. Zmluvné strany sa dohodli na založení nájomného vzťahu touto zmluvou na dobu určitú piatich (5) rokov, a to počnúc odo dňa 01.10.2024, a končiac dňom 30.09.2029.
2. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa na základe dohody zmluvných strán uskutoční najneskôr v prvý deň nájmu podľa ods. 1. tohto článku zmluvy. Pri odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ako aj v prípade ukončenia nájomného vzťahu bude zmluvnými stranami spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu obsahujúci stav predmetu nájmu a prípadne ďalšie skutočnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodli pri úkone prevzatia a odovzdania.

Článok IV. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany dohodli na nájomnom za užívanie predmetu nájmu vo výške 181,- EUR (slovom: jednostoosemdesiatjeden eur) za 1 ha pozemku ročne, t. j. celkovo vo výške 354,51 EUR (slovom: tristopäťdesiatštyri eur a päťdesiatjeden centov) ročne. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomné sa v zmysle príslušných ustanovení zák. č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov nezvyšuje o daň z pridanej hodnoty.
2. Nájomné za predmet nájmu je splatné jednorazovo za aktuálny rok nájmu, vždy v lehote najneskôr do 31.10. príslušného roka nájmu, ktorého sa nájomné týka, pričom za rok nájmu sa pre účel tejto zmluvy považuje obdobie od 01.10. aktuálneho kalendárneho roka do 30.09. nasledujúceho kalendárneho roka; prvé ročné nájomné podľa tejto zmluvy, t. j. nájomné za obdobie od 01.10.2024 do 30.09.2025 sa, tým pádom, vypláti v lehote najneskôr do 31.10.2024.
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dohodnuté ročné nájomné prenájiateľovi v lehote dohodnutej v ods. 2. tohto článku zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na bankový účet prenájiateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy. Za úhradu aktuálneho ročného nájomného sa považuje moment pripísania celkovej sumy nájomného zaplatenej nájomcom v zmysle tohto článku zmluvy na bankový účet prenájiateľa. V prípade, že posledný deň lehoty splatnosti na úhradu ročného nájomného prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, za posledný deň uvedenej lehoty splatnosti sa považuje najbližší nasledujúci pracovný deň.
4. Ak nájomca nezaplatí prenájiateľovi ktorékoľvek ročné nájomné podľa tohto článku zmluvy ani do 15 dní po jeho splatnosti, má prenájiateľ voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z omeškaného ročného nájomného, a to za každý deň omeškania; dohodou o zmluvnej

pokute nie je dotknutý prípadný nárok prenajímateľa na náhradu škody ani nárok na zákonné úroky z omeškania presahujúce sumu zmluvnej pokuty.

5. Na základe dohody zmluvných strán je prenajímateľ oprávnený jednostranne upraviť výšku ročného nájomného podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie,
 - b) zdržať sa akéhokoľvek konania ktoré by obmedzovalo nájomcu v riadnom užívaní prenajatého pozemku.
2. Nájomca je povinný:
 - a) prenajatý pozemok užívať výlučne na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku v rámci svojho predmetu činnosti ako samostatne hospodáriaceho roľníka;
 - b) udržiavať predmet nájmu v riadne užívateľnom stave a znášať obvyklé náklady pri bežnom užívaní predmetu nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie dohodnutého účelu nájmu;
 - c) pri užívaní pozemku postupovať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä, ale nie výlučne v súlade so zákonom o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a ďalších príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany pôdneho fondu;
 - d) dodržiavať podmienky ochrany prírody a životného prostredia, hygienické, bezpečnostné, protipožiarne a iné príslušné predpisy, a v prípade porušenia právnych predpisov zaplatiť prípadné sankcie uložené štátnymi orgánmi v súvislosti s nájmom pozemku;
 - e) umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok nájmu;
 - f) viesť evidenciu prenajatého pozemku v súlade so zák. č. 504/2003 Z. z.;
 - g) po zániku nájomného vzťahu odovzdať pozemok prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom spôsobu užívania pozemku dojednanému podľa Článku II. tejto zmluvy, a to najneskôr v posledný deň nájmu podľa Článku III. ods. 1. tejto zmluvy.
3. Platba prípadných daní, poplatkov a/alebo pokút viazucich sa na pozemok sa spravuje právnym poriadkom Slovenskej republiky v čase doby nájmu podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku primerane druhu pozemku a v súlade so všetkými príslušnými právnymi predpismi, a brať z prenajatého pozemku aj úžitky, pričom vlastníkom porastov na pozemku je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto zmluvou nájomca.
5. Podľa dohody zmluvných strán, obvyklé udržiavacie práce vo vzťahu k cestám, priechodom, priekopám, drenážam a ohraničeniam, najmä pokiaľ to zodpovedá bežne prijatým zásadám efektívneho hospodárenia, bude na predmete nájmu zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe; ustanovenia §§ 12a až 12c zák. č. 504/2003 Z. z. tým nie sú dotknuté.
7. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonať žiadne zmeny týkajúce sa druhu pozemku ako ani zapracovávať do prenajatého pozemku cudzorodé látky, pokiaľ jednoznačne neslúžia k dosiahnutiu efektu na úrode alebo zlepšovania kvality pôdy, a to výlučne v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky platným v čase doby nájmu podľa tejto zmluvy.
8. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonať ani stavebné úpravy na predmete nájmu.

9. Nájomca má okrem toho povinnosť udržiavať predmet nájmu v stave primeranom jeho určeniu. Budovanie zavodňovacích alebo odvodňovacích rýh, užívanie vôd, ťažba dreva, výsadba stromov, krov a zriaďovanie vetrolamov, resp. protisnehových zábran, a každý nie bežný úkon, ktorý je nutné vykonať v záujme dodržiavania predpisov o ochrane prírody a krajiny, je nájomca uskutočniť vždy výlučne po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. Prípadné hroziace prekážky v užívaní predmetu nájmu je nájomca povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
10. Náhrada škôd spôsobených zverou sa po ich zistení spravuje príslušnými ustanoveniami zák. č. 274/2009 Z. z..

Článok VI.

Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím posledného dňa dojednanej doby nájmu uvedeného v Článku III. ods. 1. tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa môže pred uplynutím doby nájmu podľa ods. 1. tohto článku zmluvy skončiť výlučne:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy jednej zo zmluvných strán z dôvodov stanovených príslušnými právnymi predpismi uvedenými v Článku VII. ods. 3 tejto zmluvy, prípadne inými príslušnými právnymi predpismi; odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane doporučeným listom (prípadne doporučeným listom s doručenkou); zmluva zaniká dňom doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti strán zo zmluvy, ak ďalej nie je dohodnuté inak. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nároku zmluvných strán na náhradu škody vzniknutej porušením ustanovení tejto zmluvy o doručovaní, započítaní a/alebo iných jej ustanovení, ktoré vzhľadom na svoju povahu majú trvať aj po ukončení zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel než aký bol dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatného ročného nájomného viac ako 14 dní;
 - c) nájomca hospodári na predmete nájmu zjavne nesprávne, a neurobí nápravu v lehote jedného (1) mesiaca od preukázateľnej písomnej výzvy prenajímateľa;
 - d) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu iným osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - e) nájomca vykoná zmeny týkajúce sa druhu pozemku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo zapracuje do prenajatého pozemku cudzorodé látky, ktoré jednoznačne neslúžia k dosiahnutiu efektu na úrode alebo zlepšovania kvality pôdy;
 - f) nájomca vykoná stavebné alebo akékoľvek iné úpravy alebo úkony na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, k vykonaniu ktorých je predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa podľa tejto zmluvy nutný;
 - g) sa na majetok nájomcu vyhlási konkurz;
 - h) na majetok nájomcu bola začatá exekúcia a nájomca nie je schopný riadne obhospodarovať predmet nájmu.
4. Nájomca je oprávnený vypovedať nájomnú zmluvu z dôvodu, ak by z akéhokoľvek dôvodu nebolo pre neho možné predmet nájmu užívať podľa tejto zmluvy.
5. Výpovede podľa ods. 4. alebo 5. tohto článku zmluvy musia byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane doporučeným listom (prípadne doporučeným listom s doručenkou). Ak bola daná písomná výpoveď podľa ods. 4. alebo 5. tohto článku zmluvy, nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná (3) a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po dni, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane. Nájomca má právo na zber úrody, ktorú založil pred doručením výpovede.

6. Zmluvné strany berú na vedomie, že na skončenie nájomného vzťahu založeného touto zmluvou sa primerane vzťahujú aj ustanovenia § 13 ods. 2 v spojení s § 12 ods. 4 vetou druhou až štvrtou zák. č. 504/2003 Z. z..

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán z nej obdrží po jednom vyhotovení.
2. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať výlučne očíslovanými písomnými dodatkami podpísanými všetkými zmluvnými stranami pod sankciou neplatnosti.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán v tejto zmluve bližšie neupravené sa riadia ustanoveniami zák. č. 504/2003 Z. z., a ďalej, primerane aj ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „*Občiansky zákonník*“).
4. Ak táto zmluva neustanovuje inak, pre doručovanie písomností podľa tejto zmluvy platia ustanovenia zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov o doručovaní primerane.
5. Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy (alebo jeho časť) 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 zmysel a účel sledovaný uzavretím tejto zmluvy a dotknutým ustanovením.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že zmluvný nájomný vzťah založený touto zmluvou bol odsúhlasený uznesením obecného zastupiteľstva Obce Mierovo č. 11/10/2024 dňa 27.05.2024.
7. Zmluvné strany ďalej berú na vedomie, že vzhľadom na úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej ako „*zák. č. 138/1991 Zb.*“), pri predmetnom zmluvnom vzťahu nevzniká zmluvným stranám povinnosť postupu podľa § 9aa ods. 1 v spojení s § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 zák. č. 138/1991 Zb..
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa § 5a 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 v spojení s § 47a Občianskeho zákonníka.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony a ich zmluvná vôľnosť nie je nijako obmedzená, že obsah zmluvy je im jasný a zrozumiteľný, že hodnoverne prejavuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu, ktorá je bez omylu, a preto ju podpisujú.

V Mierove, dňa 05.08.2024

V Mierove, dňa 05.08.2024

Za Prenajímateľa:

Nájomca:

Katarína Janikovicsová
starostka Obce Mierovo

Ladislav Pósfay