

Zmluva o nájme poľnohospodárskej pôdy

v súlade s § 663 až 684 Občianskeho zákonníka
a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho
podniku a lesných pozemkov
uzatvorená medzi

nájomca : Pósfay Ladislav /SHR/,
sídlo : 930 41 Mierovo č.34
IČO : 31857272

/ďalej len nájomca/

a

prenajímateľom : Obec Mierovo
v zastúpení starostom obce : Ing.Állo Jozef
IČO : 305 596
DIČ : 2021151825
Č.účtu : 20622-122/0200 VÚB Šamorín

/ďalej len prenajímateľa/

Čl. I

Predmet nájmu

- 1/ Prenajímané sú pozemky v kat. obci Mierovo, parc.č.131, 132, 133 v celkovej výmere 84 109 m². (osemdesiatštyritisícstodeväť metrov štvorcových)
- 2/ Prenajímané plochy a ich hranice sú vyznačené na mapke. Vyhotovenie geometrického plánu na vymernie pozemku objedná a uhradí nájomca pozemkov.
- 3/ Prenajímateľ je povinný pred uzatvorením tejto zmluvy, resp. v lehote siedmych kalendárnych dní, odkedy sa dozvedel, alebo musel dozvedieť, preukázateľne informovať nájomcu o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach, zaťažujúcich predmet nájmu. Takáto informačná povinnosť prenajímateľa sa vzťahuje aj na prenajímateľovi známe konania orgánov verejnej správy, ktoré by smerovali alebo mohli smerovať k zmene účelu, resp. využitia predmetu nájmu, či už v územnom, vecnom, plošnom alebo časovom rozsahu.
- 4/ Na prenajímaných pozemkoch nájomca nemá z titulu tejto zmluvy nárok na výkon práva poľovníctva.

Čl. II

Doba nájmu

Nájom je uzatvorený na dobu určitú. Prenajímateľ prenecháva pozemok v bode 1/ nájomcovi do užívania od 1.11.2013 do 30.10.2018.
Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť súčasnemu nájomcovi prednostné právo na nájom po roku 2018, ak nájomca o to písomne požiada prenajímateľa do 31.8.2018.

2.

Čl. III.

Výška nájomného

- 1/ Nájomca zaplatí za prenajatú poľnohospodársku pôdu – nájom vo výške 85,0 € za každý hektár prenajatej pôdy. Celková výška ročného nájomného je 714,92 € . (sedemstoštrnásť euro deväťdesiatdva centov)
- 2/ Dohodnuté nájomné vo výške 714,92 € je splatné do 31.októbra .

Čl. IV.

Dane, poplatky a pokuty

Platenie všetkých daní, poplatkov a pokút, viazucich sa k predmetu nájmu sa spravuje právnym stavom, platným v čase nájmu na území Slovenskej republiky.

Čl. V.

Obhospodarovanie a udržiavanie predmetu nájmu

- 1/ Prenajímateľ má povinnosť udržiavať ním vlastnené pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v stave primeranom ich určeniu. Budovanie zavodňovacích , alebo odvodňovacích rýh, užívanie vôd, ťažba dreva, výstavba stromov, krov a zriaďovanie vetrolamov, resp. proti snehových zábran a celkovú ochranu ekosystému resp. každý nie bežný úkon, ktorý je nutné vykonať v záujme dodržiavania predpisov o ochrane prírody a krajiny, sa vždy uskutoční v dohode s prenajímateľom. Ak sa zmluvne strany nedohodnú a niektorej z nich vznikne škoda, alebo jej bude zo strany orgánov verejnej správy uložená pokuta alebo iná sankcia, je ten, kto zmaril uzavretie takejto dohody, povinný druhej zmluvnej strane nahradiť škodu a v peniazoch refundovať pokutu alebo inú sankciu.
- 2/ Prípadné prekážky užívania predmetu nájmu, vzniknuté mimo pôsobenie nájomcu, je prenajímateľ povinný odstrániť v primeranej lehote na vlastné náklady. Prípadne hroziace prekážky a škody je nájomca, pokiaľ sa o nich dozvie, povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
- 3/ Zmeny druhu pozemku a spôsobu využitia, ako aj reliéfu terénu, podliehajú predchádzajúcemu súhlasu prenajímateľa. Tým však nie je dotknutá kompetencia príslušných orgánov verejnej správy v zmysle platnej právnej úpravy.
- 4/ Nájomca bude prenajaté pozemky využívať podľa vlastnej úvahy a podnikateľských zámerov pre svoju poľnohospodársku výrobu. Pritom bude postupovať s opatrnosťou a starostlivosťou riadneho hospodára a bude predmet nájmu udržiavať v stave spôsobilom pre obvyklé užívanie a v súlade s jeho určením.
- 5/ Nájomca bude zabezpečovať na svoje náklady obvyklé udržiavacie práce vo vzťahu k cestám, priechodom, priekopám, drenážam a ohraničeniam, najmä pokiaľ to zodpovedá bežne prijatým zásadám efektívneho hospodárenia.
- 6/ Na prenajatých plochách môže nájomca používať stroje, vozidlá, prístroje a zariadenia, pričom plne zodpovedá za ich prevádzku. Na prenajaté plochy môžu voľne vstupovať zamestnanci nájomcu a iné nájomcom určené osoby.
- 7/ Stromy a kry môže nájomca odstrániť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Získané drevo patrí nájomcovi. Náhradnú výstavbu zabezpečí nájomca po dohode s prenajímateľom.
- 8/ Pokiaľ by do predmetu nájmu patrili aj plochy s charakterom lesa/ teda lesný fond/, bude ich nájomca / s ohľadom na ochranu lesa pred ohrozovaním a poškodzovaním/

3.

obhospodarovat' podľa platných princípov lesného hospodárstva a v súlade s právnym stavom, platným v čase nájmu na území Slovenskej Republiky.

Podrobnosti upraví osobitná zmluva, resp. zmluvný dodatok.

9/ Nájomca zodpovedá za dodržiavanie bezpečnostných, požiarnych, hygienických a iných predpisov svojimi pracovníkmi, prípadnými spolupracujúcimi subjektami ako aj návštevami na prenajatých plochách. Pri nakladaní s odpadmi sa nájomca bude riadiť všeobecnou ako aj špeciálnou platnou právnou úpravou, týkajúcou sa tejto oblasti ochrany životného prostredia. Nájomca však nezodpovedá za staré záťaž, čiže za staré znečistenie predmetu nájmu / najmä v dôsledku starých skládok odpadov alebo starým únikom znečisťujúcich látok/ ktorého pôvodca nie je známy.

10/ Nájomca sa zaväzuje pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať príslušné predpisy týkajúce sa starostlivosti o rastlinstvo, ako zložky životného prostredia a ekosystému. Pri svojej činnosti sa bude nájomca spravovať príslušnými právnymi predpismi o ochrane rastlín /najmä hospodárskych plodín a kultúr a častí rastlín ú najmä osív a sadív/. Pritom bude konať tak, aby podľa svojich možností dbal na obmedzenie environmentálneho rizika spôsobeného rastlinnými škodcami alebo rastlinnými pôvodcami nákaz. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať prípadné predpísané karanténne opatrenia a požiadavky rastlinolekárskej starostlivosti.

11/ Nájomca nie je oprávnený zapracovávať do prenajatej pôdy cudzorodé látky, pokiaľ jednoznačne neslúžia k dosiahnutiu efektu na úrode alebo zlepšovaniu kvality pôdy, a to v súlade s právnym stavom, platným v čase nájmu na území Slovenskej republiky.

Čl. VI.

Skvalitňovanie a obohacovanie predmetu nájmu

1/ Nájomca má právo uskutočňovať také zmeny predmetu nájmu, ktoré sú podľa všeobecne uznávaných agronomických zásad v súlade s moderným užívaním predmetu nájmu.

Čl. VII.

Výpoveď a predčasné skončenie nájmu

1/ Prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať len z dôvodov a v lehotách, výslovne uvedených v právnych predpisoch, platných v čase nájmu na území Slovenskej republiky.

Prenajímateľ ďalej môže túto zmluvu vypovedať ak

a/ nájomca podľa autorizovaného znaleckého pozemku hospodári na predmete nájmu zjavne nesprávne alebo zle a neurobí nápravu v lehote dvoch mesiacov od preukázateľnej písomnej výzvy prenájomcu, výpoveď prenájomcu v tomto prípade bude účinná k najbližšiemu koncu kalendárneho mesiaca, avšak nie skôr ako v lehote pätnástich dní od doručenia výpovede,

b/ nájomca mešká viac ako 10 dní s platením nájomného. Výpoveď sa však stane neúčinnou, ak ešte pred jej doručením nájomca dlh doplatí,

c/ na majetok nájomcu by bol vyhlásený konkurz,

2/ Nájomca má právo túto zmluvu vypovedať, ak by z akéhokoľvek dôvodu nebolo pre neho možné predmet nájmu využívať v duchu tejto zmluvy. Výpoveď nájomcu v tomto prípade bude účinná k najbližšiemu koncu kalendárneho mesiaca, avšak nie skôr ako v lehote pätnástich dní od doručenia výpovede. Nájomca však nemá právo na vrátenie nájomného resp. jeho časti.

3/ Výpovede musia byť uskutočnené voči druhej zmluvnej strane doporučeným listom.

Čl. VIII.**Premlčania pri skončení nájmu**

Nároky prenajímateľa na náhrady za zmeny alebo zhoršenie predmetu nájmu ako aj nároky nájomcu na náhrady nákladov vynaložených na zveľadenie predmetu nájmu zanikajú, resp. ich uplatňovanie sa nepripúšťa, a to zmluvne dohodnutej lehote štyroch kalendárnych mesiacov od skončenia nájmu.

Čl. IX.**Škody spôsobené zverou**

1/ Náhrady škôd spôsobených zverou sa po ich zistení spravujú platnými ustanoveniami zákona o poľovníctve.

Čl. X.**Doplňujúce ustanovenia**

1/ Ústne, telefonické a faxové informácie a vysvetlenia podané prenajímateľom alebo nájomcom sú nezáväzné, pokiaľ neboli druhou zmluvnou stranou písomne akceptované v podobe zmluvy, resp. písomne potvrdeného dodatku. Táto zmluva platí v plnom rozsahu, pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak. Ústne dojednanie nie sú prípustné. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve musia byť uzatvorené v písomnej forme.

2/ V prípade, že sa zistí rozdiel medzi skutočnou výmerou prenajímaných pozemkov a stavom zapísaným v tejto zmluve, má zmluvná strana nárok na alikvotne upravené nájomné od dátumu preukázaného zistenia rozdielu, ale iba ak rozdiel prevyšuje rozsah plus mínus päť percent z celkovej výmery prenajatých pozemkov.

3/ Vo vzťahu k úrode, resp. iným veciam, právam a úžitkom, spravidla spojeným s využívaním dohodnutého nájmu, všeobecne platí, že sú vlastníctvom nájomcu.

4/ Bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nesmie prenajímateľ predmet nájmu scudziť ani zaťažovať zádržným právom, ani žiadnym iným právnym zabezpečovacím inštitútom.

5/ Pri vyhlásení vyrovnania alebo konkurzu na majetok prenajímateľa, ako aj pri začatí exekúcie na majetok prenajímateľa, je prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti bezodkladne doporučeným listom / s pripojením dokladu o právnom titule/ informovať nájomcu a súčasne upozorniť všetkých, ktorí si uplatňujú právo na majetok prenajímateľa, že úroda, resp. iné veci, práva a úžitky, spravidla spojené s využívaním dohodnutého nájmu, sú majetkom nájomcu. Náklady s tým spojené a prípadnú škodu znáša prenajímateľ.

6/ Pre konkrétne riešenie prípadného problému, vzniknutého v súvislosti s predmetným nájomným vzťahom budú použité platné právne normy, ktoré sa najviac približujú zmyslu, účelu a významu týchto podmienok, ako aj pravidlá čestného obchodovania a obojstranne výhodného partnerstva.

7/ Ak by sa niektoré ustanovenia tejto zmluvy stali neplatnými resp. neúčinnými, alebo by mali byť nahradené novými ustanoveniami podľa požiadaviek platného práva, alebo by sa medzi zmluvnými stranami vyskytli neriešené otázky a medzery v zmluve, zaväzujú sa zmluvne strany riešiť ich kompromisne tak, aby bol dobromyseľne a spravodlivo naplnený pôvodný zmluvný cieľ.

8/ Pri nesplnení zmluvných podmienok nebudú zmluvné strany uplatňovať žiadne iné sankcie, príp. požiadavky na náhradu škody, okrem tých, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov, alebo sú uvedené v tejto zmluve.

9/ Pre všetky nároky a riešenia sporov, ktoré môžu vzniknúť z tejto zmluvy, alebo z právnych vzťahov, ktoré s ňou súvisia, je príslušný slovenský súd podľa sídla nájomcu. Použitie bude platné hmotné a procesné právo Slovenskej republiky.

10/ Táto zmluva nahradzuje všetky predchádzajúce písomné i ústne dojednania medzi prenajímateľom a nájomcom týkajúce sa prenajímaných pozemkov.

Čl. XI.

Záverečné ustanovenia

1/ Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená po ich zrelej úvahe, nebola uzatváraná v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a súhlasia s ňou, na dôkaz čoho k nej pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

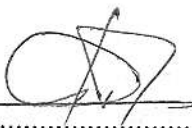
2/ Táto zmluva je vypracovaná v 4 vyhotoveniach. Každá zmluvná strana obdržala dva exemplár zmluvy.

3/ Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami. V zmysle §47a ods.1 Občianskeho zákonníka táto zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

V Mierove, dňa 25.10.2013


.....
podpis prenajímateľa




.....
podpis nájomcu