

Nájomná zmluva č. NZP1/2021

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Obec Orechová Potôň
adresa sídla: 930 02 Orechová Potôň, Kostolná ulica 281/11
zastúpená Ing. Szilárdom Gálffym, starostom obce
bankové spojenie: VÚB Dunajská Streda
č. účtu: SK57 0200 0000 0009 2082 3122
IČO: 00305669
DIČ: 2021139780

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Tamás Szilvásy, rod. Szilvásy
RČ:
bytom
bankové spojenie:
č. účtu:
IČO: 47 99 38 21
IČ DPH: SK1087188256

(ďalej len „Nájomca“)

uzavreli podľa II. časti zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka túto

nájomnú zmluvu:

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú poľnohospodárske pozemky v okrese Dunajská Streda, v katastrálnom území Orechová Potôň.
 - a) Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich parciel poľnohospodárskej pôdy (parcely registra „E“ evidované na LV č. 975, kat. úz. Orechová Potôň), v nasledovnom členení:

parc. č.	celková výmera, v m ²	druh pozemku
1175/14	35 188	orná pôda
1175/17	13 884	tr.trávne porasty
1175/22	28 761	tr.trávne porasty
1176/6	39 876	orná pôda
Spolu:	117 709	

t.j. bod a) spolu: 117 709 m², t.j. 11,7709 ha

Celková výmera prenajímaných pozemkov: 11,7709 ha

ďalej spolu /výmery uvedené v bode a)/ len „Predmet nájmu“

Článok III.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, za účelom rastlinnej výroby.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV.

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na určitý čas, od 1. novembra 2021 do 31. októbra 2026 (na 5 rokov).
2. V prípade, ak nájomca nesplní svoje záväzky podľa tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy prenajímateľ doručí nájomcovi v písomnej forme prostredníctvom pošty na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve alebo na inú adresu písomne určenú nájomcom na doručovanie písomností.

Článok V.

Platnosť nájmu a zápis do katastra nehnuteľností

1. Nájomná zmluva je platná na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Orechová Potôň č. 116/2021 a účinná dňom nasledujúcim po zverejnení na webovom sídle prenajímateľa, pričom nájomca nadobudne práva súvisiace s nájmom predmetu nájmu dňom povolenia vkladu nájomnej zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Návrh na zápis nájomného práva Nájomcu k Predmetu nájmu podá do katastra nehnuteľností Nájomca, správne poplatky súvisiace s týmto vkladom hradí Nájomca. Ak by pre zápis nájomného práva Nájomcu k Predmetu nájmu bola potrebná akákoľvek ďalšia súčinnosť Prenajímateľa, Prenajímateľ sa zaväzuje túto súčinnosť Nájomcovi poskytnúť.

Článok VI.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté poľnohospodárske pozemky je vo výške 200 EUR/ha, t.j. celková ročná úhrada predstavuje 2354,18 EUR, slovom dvetisíc tristo päťdesiatštyri eur a 18 centov (11,7709 ha x 200 EUR).
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorázovo za kalendárny rok, a to vždy do 31. 10. kalendárneho roka.
3. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I tejto zmluvy. V prípade predčasného skončenia nájmu sa nesplatná časť nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu, ak nie je dohodnuté inak.

Článok VII. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní činnosti SHR, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Príloha č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 20/2009 Z.z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov), zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, bezodkladne je to povinný oznámiť príslušnému obvodnému úradu životného prostredia a prenajímateľovi a odstráni ju na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.
4. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca nemôže prenajaté pozemky (niektorý z nich) dať do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa je potrebný aj k zmene druhu prenajatých pozemkov (niektorého z nich) – v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku.
6. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase (odsek 5) stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom. V prípade, že nájomca, resp. podnájomca neplní podmienky stanovené v udelenom súhlase, alebo ak porušujú podmienky nájomnej zmluvy, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmena názvu /obchodného mena/, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného konania a pod.)

8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto nájomnej zmluvy a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave, spôsobilom na ďalšie obhospodarovanie.
10. Nájomca je povinný viesť evidenciu v zmysle § 14 ods. 2 a 3 zákona 504/2003 Z.z. a údaje a informácie z týchto evidencií poskytnúť prenajímateľovi.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
 - a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z týchto dôvodov:
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b) nájomca užíva pozemky (niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
 - c) nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu,
 - d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - e) nájomca podstatne zmenil druh pozemkov (niektorých z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
 - f) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - g) nájomca nezaplatil splatné nájomné do termínu splatnosti,
 - h) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívaním takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
 - i) ak došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorých z nich v zmysle príslušných právnych predpisov (z dôvodu výstavby diaľnic, významných investícií a pod.)
3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak
 - a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,

- b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
 - c) ak nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, dorúčením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.
 5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje po uplynutí 3 mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.
 6. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať a rekultivovať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
 7. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí. Ak prenajímateľ poverí nového nájomcu prevzatím pozemkov, oznámi to písomne nájomcovi.
 8. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31. 10. kalendárneho roka.

Článok IX.

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, prenajímateľ má právo žiadať úroky z omeškania. Výška úroku sa vypočíta na základe úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§ 517 ods. 2. Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
2. Prenajímateľ môže žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu
 - vo výške 50 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov (z výmery na ktorej bol zmenený účel, alebo druh pozemku, alebo bola prenajatá tretím osobám, pri bode d), e) z výmery prenajatých pozemkov), ak nájomca:
 - a) užíva pozemky (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel,
 - b) dal prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich) do podnájmu inému, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) zmenil druh prenajatých pozemkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - d) písomne, do 15 kalendárnych dní neoznámil prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie

- nájomcu (napr. zmena názvu obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného konania),
- e) poruší ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, (pričom pri ukladaní pokuty je potrebné špecifikovať druh porušenia povinností vyplývajúcej zo zmluvy)
- vo výške 100 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov, ak nájomca:
dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajaté pozemky a neodovzdá ich užívateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania.
3. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa podľa čl. I tejto zmluvy, a to do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
5. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiadá, umožniť mu vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
3. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.
4. V deň nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy Nájomná zmluva č. NZP1/2019 stráca účinnosť a platnosť.

Článok XI. Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. OSP.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Pre tie právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
3. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 5-ich rovnopisoch, z ktorých 2 dostane prenajímateľ a 3 nájomca.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke predávajúceho.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.
7. Nájomca bude oprávnený postúpiť alebo previesť svoje práva a povinnosti z tejto zmluvy na tretiu osobu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

V Orechovej Potôni, dňa 22.10.2021

V Orechovej Potôni, dňa 22.10.2021

Prenajímateľ:



.....
Ing. Szilárd Gálffy
starosta obce Orechová Potôň

Nájomca:

.....
Tamás Szilvásy
SHR

