

NÁJOMNÁ ZMLUVA č.

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

OBEČ HOSTOVÁ (ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Sídlo: Host'ová 120, 951 02, Host'ová

Štatutárny orgán: Ing. Miroslav Brath, starosta obce

IČO: 00656143

DIČ: 2021269756

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,

IBAN: SK

Variabilný symbol:

a

(ďalej aj ako „nájomca“ a s prenajímateľom aj ako „zmluvné strany“)

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

Zápis do OR:

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), 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 len „**zákon č. 504/2003 Z. z.**“), túto

nájomnú zmluvu na nájom pozemkov na poľnohospodárske účely

(ďalej len „nájomná zmluva“ alebo „zmluva“)

I.

Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov, nachádzajúcich sa v k. ú. Host'ová, zapísaných na LV č. 342 a to:

LV	P.č.	Druh pozemku	Podiel	Podiel v m2	Výmera
342	401/1	Orná pôda	1 / 1	28205	28205
342	402/1	Orná pôda	1 / 1	36538	36538
342	583	Trvalé trávne porasty	1 / 1	2183	2183
342	584	Orná pôda	1 / 1	1367	1367
342	733	Trvalé trávne porasty	1 / 1	5097	5097
342	734	Orná pôda	1 / 1	93628	93628
342	735	Trvalé trávne porasty	1 / 1	182357	182357
342	2060	Orná pôda	1 / 1	3676	3676
342	2066/4	Orná pôda	1 / 1	2589	2589

2. Prenajímateľ je podielovým vlastníkom pozemkov, nachádzajúcich sa v k. ú. Host'ová, zapísaných na LV č. 1146, 1260, 1826, 1184, 1196, 625, 1204, 1263, 1265, 1695, 1348, 1371, 1394, 1402, 1423, 1438, 1820, 1450, 1454, 1825, 1628, 1696 a to:

LV	P.č.	Druh pozemku	Podiel	Podiel v m ²	Výmera
1260	748	Orná pôda	3 / 12	1297,75	5191
1260	1060	Orná pôda	3 / 12	85,5	342
1826	296	Trvalé trávne porasty	1 / 15	64,933333	974
1146	297	Orná pôda	1 / 15	921,2	13818
1826	298	Orná pôda	1 / 15	165,86667	2488
1826	299	Trvalé trávne porasty	1 / 15	1,3333333	20
1826	300/1	Orná pôda	1 / 15	71,6	1074
1184	320/1	Orná pôda	1 / 7	492,42857	3447
1196	333	Orná pôda	1 / 4	1845	7380
625	341/2	Orná pôda	11 / 72	618,13889	4046
1204	344	Orná pôda	11 / 144	332,44444	4352
1263	466/100	Orná pôda	55 / 864	10,56713	166
1263	467/101	Orná pôda	55 / 864	35,520833	558
1265	467/102	Orná pôda	55 / 864	34,947917	549
1196	579	Trvalé trávne porasty	1 / 4	282,25	1129
1196	580	Orná pôda	1 / 4	174,5	698
1184	680/1	Trvalé trávne porasty	1 / 7	154,57143	1082
1695	744	Orná pôda	55 / 864	341,84028	5370
1695	745	Orná pôda	55 / 864	354,44444	5568
1695	746/1	Orná pôda	55 / 864	354,63542	5571
1695	746/2	Orná pôda	55 / 864	354,44444	5568
1348	770	Orná pôda	1 / 5	1107	5535
625	798/102	Orná pôda	11 / 72	60,958333	399
625	798/202	Orná pôda	11 / 72	683,68056	4475
1371	808/100	Orná pôda	2 / 8	5,75	23
1371	808/200	Orná pôda	2 / 8	1102,5	4410
1394	844	Orná pôda	1 / 42	53,428571	2244
1394	845/1	Orná pôda	1 / 42	14,571429	612
1394	845/2	Orná pôda	1 / 42	213,47619	8966
1402	870/3	Orná pôda	1 / 24	6,75	162
1423	907	Orná pôda	11 / 288	58,934028	1543
1423	908	Orná pôda	11 / 288	68,826389	1802
1438	922	VINICE	11 / 96	82,84375	723
1402	924/2	ZAHRADY	1 / 24	9,2916667	223
1820	940/2	Orná pôda	1 / 3528	0,1927438	680
1820	942	Orná pôda	1 / 3528	0,3721655	1313
1454	955	Orná pôda	1 / 4	6,25	25
1454	957	Orná pôda	1 / 4	108,75	435
1820	966	Orná pôda	1 / 3528	0,1998299	705
1820	967	Orná pôda	1 / 3528	0,1998299	705
1450	1014	Orná pôda	1 / 3528	0,2142857	756
1450	1037	Orná pôda	1 / 3528	0,2579365	910
1450	1038	Orná pôda	1 / 3528	0,1201814	424
1820	1042	ZAHRADY	1 / 3528	0,0357143	126
1450	1043	Orná pôda	1 / 3528	0,0745465	263
1450	1046	Orná pôda	1 / 3528	0,0612245	216

1450	1047	Orná pôda	1 / 3528	0,0600907	212
1450	1049	Orná pôda	1 / 3528	0,3353175	1183
1196	1906	Orná pôda	1 / 4	72	288
1454	1956	Orná pôda	1 / 4	24,25	97
1454	1957	Orná pôda	1 / 4	12,5	50
1628	2104	Orná pôda	1 / 441	3,3922902	1496
1628	2105	Orná pôda	1 / 441	0,3265306	144
1825	2107/2	Orná pôda	1 / 441	2,829932	1248
1825	2109	Orná pôda	1 / 441	0,4648526	205
1696	454	Orná pôda	3 / 12	807,5	3230
1696	460	Orná pôda	3 / 12	1326,25	5305

3. Predmetom tejto zmluvy je nájom nasledovných pozemkov opísaných v ods. 1 a 2 tohto článku zmluvy s výmerou **369468,57 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“).
4. Prenajímateľ na základe tejto nájomnej zmluvy odplatne prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie na účely a za podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca preberá predmet nájmu do dočasného užívania, pričom sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné.
5. Podmienky obchodnej verejnej súťaže, ktorá prebehla od 15.03.2021 do 14.04.2021 schválilo obecné zastupiteľstvo v Hostŕovej uznesením č. 10 /2021 zo dňa 08.03.2021.

II.

Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na poľnohospodárske účely.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

III.

Nájomné a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **eur/ha/rok**, čo predstavuje ročné nájomné za celý predmet nájmu vo výške **eur/rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné za príslušný kalendárny rok na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy v termíne do 30.11. príslušného kalendárneho roka, pričom pri platbe uvedie variabilný symbol uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Pomernú časť nájomného za obdobie od odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy do 31.12.2021 uhradí nájomca prenajímateľovi na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy najneskôr do 30.11.2022, pričom pri platbe uvedie variabilný symbol uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade znehodnotenia meny infláciou sa počnúc rokom 2022 výška nájomného každoročne upraví o percento oficiálne oznámenej inflácie meny za predchádzajúci kalendárny rok. Výšku nájomného na príslušný kalendárny rok počnúc rokom 2022 každoročne oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne bez zbytočného odkladu ihneď po tom, ako sa dozvie o výške miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Takto určenú výšku nájomného je nájomca povinný platiť v termíne podľa ods. 2 tohto článku zmluvy.

IV. Doba nájmu

Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to **od 01.11.2021 do 31.10.2026, teda na 5 rokov.**

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný na účely dojednané v čl. II. tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom pozemkov opísaných v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy a že ich v takomto stave preberá do užívania.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) umožniť nájomcovi vstup na predmet nájmu,
 - b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.
3. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený za prítomnosti nájomcu kedykoľvek vstúpiť na prenajaté pozemky opísané v čl. I. ods. 1 a 2 tejto zmluvy na účely kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu podľa dohodnutých podmienok.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať predmet nájmu riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a znášať obvyklé náklady spojené s týmto užívaním, a to primerane druhom pozemkov a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave so starostlivosťou riadneho hospodára pri zachovaní účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve, a to spôsobom, ktorý je primeraný jeho povahe a určeniu a v súlade s osobitnými predpismi, najmä však v súlade so zákonom č. 405/2011 Z. z. o rastlinolekárskej starostlivosti a o zmene zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 136/2000 Z. z. o hnojivách v znení neskorších predpisov, zákonom 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 v znení neskorších predpisov a zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, ako aj dodržiavať hygienické ochranné pásma vodných zdrojov a špecifické podmienky ochrany chránených vtáčích území,
 - b) využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčných schopností alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
 - c) pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu a využívanie poľnohospodárskej pôdy a na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia,
 - d) umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu a poskytnúť mu potrebné podklady a vysvetlenia k plneniu podmienok tejto zmluvy,
 - e) dodržiavať podmienky, ktoré mu stanoví prenajímateľ v písomne udelenom súhlase v zmysle ods. 5 písm. b) tohto článku zmluvy, aj keď na základe tohto súhlasu nedôjde k zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom; v prípade, že nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom súhlase, je to dôvod na zrušenie podnájmu alebo výpožičky kedykoľvek počas doby trvania podnájmu alebo výpožičky,
 - f) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia apod.),
 - g) v prípade realizácie investičného zámeru na pozemkoch, pristúpiť k ukončeniu nájmu dohodou, podľa požiadaviek prenajímateľa.

- h) nedopustiť vznik skládky odpadu na predmete nájmu, a ak aj napriek tomu skládka odpadu na predmete nájmu vznikne, bezodkladne ju odstrániť na vlastné náklady,
- i) pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie,
- j) platiť správcovi dane (obci) daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, ak mu takáto povinnosť vyplýva zo zákona,
- k) nepoužívať tekuté odpady zo živočíšnej výroby na prenajatom pozemku (za odpad v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa nepovažuje hnojovica v zmysle zákona č. 136/2000 Z. z. o hnojivách v znení neskorších predpisov),
- l) uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v termíne dohodnutom v čl. III. ods. 2 a 3 tejto zmluvy.

5. Nájomca môže:

- a) zmeniť druh predmetu nájmu v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku alebo vykonať inú zmenu predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu,
- b) dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu v súlade s § 10 ods. 4 a 5 zákona č. 504/2003 Z. z., pričom nájomca je povinný uviesť v žiadosti spôsob (účel) a čas podnájmu alebo výpožičky.

6. Vzhľadom na mieru inflácie nájomca berie na vedomie, že nájomné môže byť prehodnotené a upravené podľa platných právnych predpisov. Základné nájomné môže byť zvýšené jedenkrát ročne maximálne o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, bez súhlasu nájomcu podľa rozhodnutia prenajímateľa.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí
 - a) uplynutím doby, na ktorú 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,
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu k 31.10. bežného roka s výpovednou lehotou jeden rok, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.
2. Prenajímateľ môže pred uplynutím dohodnutej doby nájmu odstúpiť aj vtedy, ak
 - a) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do termínu splatnosti uvedeného vo výzve,
 - b) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného na základe inflácie,
 - c) nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - d) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa,
 - e) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase,
 - f) nájomca využíva predmet nájmu spôsobom, ktorý znižuje kvalitu pôdy.

3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak
 - a) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaného prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak táto bola založená. Ak úroda založená nebola, účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak táto bola založená. Ak úroda založená nebola, účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy prenajímateľovi.
6. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný ku dňu, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva, pričom oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.
7. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu zániku tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia.

VII.

Úroky a zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, resp. pomernú časť nájomného v dohodnutom termíne riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak
 - a) užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel, alebo ak dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (s výnimkou § 12a zákona č. 504/2003 Z. z.), alebo ak zmenil druh predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, vo výške 50 % ročného nájomného,
 - b) ku dňu skončenia nájmu nevyprace predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi vstave dojednaného spôsobu užívania, vo výške 100 % ročného nájomného.
3. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že zo strany nájomcu došlo k porušeniu povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody a odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká nárok na zmluvnú pokutu.

VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Nájomca súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane pri osobnom odovzdaní okamihom ich prevzatia. Pri zaslaní poštou alebo kuriérskou službou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na inú adresu v súlade s čl. V. ods. 4 písm. f) tejto zmluvy, sa písomnosť považuje za doručenú na tretí pracovný deň odo dňa jej odoslania, bez ohľadu na to, či zásielka bola prevzatá, neprevzatá alebo adresátom odmietnutá, okrem prípadu, ak by došlo k preukázanému doručeniu písomnosti skôr.

IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sú možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných vzostupne očíslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 504/2003 Z. z. a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, ktorým je internetová stránka obce Host'ová.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca dostane jedno vyhotovenie.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Miroslav Brath
starosta obce