

Nájomná Zmluva č. 1/2019

o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, uzatvorená podľa zák. č. 504/2003 Z.z. v n.z. v spojení s Obč. zákonníkom

Čl. 1. **Zmluvné strany**

Zmluvné strany, a to

1. Prenajímateľ:

Obec Pribeník

s miestom doručovania: Obecný úrad Pribeník, Petöfiho 276, 076 51 Pribeník,
IČO: 00 331 856
Účet: IBAN: SK17 0200 0000 0172 3622
V zast. starostom obce : Ing. Ernest Fedor
Tel.: 056/6284200, mail: obecpribenik@stonline.sk,
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

2. Nájomca:

Poľnohospodárske družstvo Malý Horeš - Pribeník

so sídlom Družstevná 427, 076 52 Malý Horeš
IČO: 00 678 414
Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Košice 1
Oddiel: Dr, vo vložke č.: 640/V
Konajúci za družstvo: Ing. Zoltán Illes, predseda predstavenstva
Gejza Géresi, člen predstavenstva
Tel.: 056/6282281, mail: pdmalyhores@gmail.com,
(ďalej aj ako „Nájomca“)

(ďalej „Prenajímateľ“ a „Nájomca“ spoločne ako „Zmluvné strany“)

uzatvorili v zmysle citovaného zákona č. 504/2003 Z.z. v n.z. (ďalej len „**zákon**“) a príslušných ustanovení Obč. zákonníka túto nájomnú zmluvu (ďalej aj ako „Zmluvu“) o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ktoré sa nachádzajú v katastrálnom území / obce Pribeník a sú vedené vo vlastníctve Obce Pribeník, a bližšie špecifikované v prílohe č. 1 k tejto Zmluve, podľa údajov katastra nehnuteľnosti na príslušných LV.

Čl. 2 **Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ, ako vlastník špecifikovaných poľnohospodárskych pozemkov resp. podielov k nim (ďalej len „pozemkov“) v prílohe č. 1 k tejto Zmluve, ako neoddeliteľnej súčasť, preukázal a prehlasuje, že špecifikované poľnohospodárske pozemky v katastrálnom území Pribeník v prílohe č. 1 (ďalej aj ako „Predmet nájmu“) doposiaľ boli v prenájme nájomcu, ktorý si uplatnil včas prednostné právo na opätovné prenajatie (§ 13 zákona), nikomu sa nezaviazal na uzavretie takejto Zmluvy podľa tohto obsahu, a Predmet nájmu je k dispozícii na prenajatie na poľnohospodárske účely Nájomcovi, za dohodnutých a uvedených podmienok v tejto Zmluve.

2. Prenajímateľ v súlade s **uznesením č. 71/2019 Obecného zastupiteľstva v Pribeníku zo dňa 13.08.2019**, prenecháva na poľnohospodárske účely do nájmu Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v prílohe č. 1 (podľa údajov katastra: parcela, druh pozemku, výmera, vlast. podiel k parcele a pod.), o celkovej výmere 227,8433 ha nachádzajúce sa v kat. území Pribeník, ktoré majú slúžiť na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku Nájomcovi, ktorý je oprávnený brať z nich aj úžitky.

3. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je poľnohospodárske využitie Predmetu nájmu riadnym spôsobom na hospodárenie Nájomcom, pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti a poberania úžitkov na nakladanie s nimi, za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

4. Ak v priebehu nájomného vzťahu u Zmluvných strán vznikne akákoľvek zmena k Predmetu nájmu alebo v identifikačných údajoch podľa tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa zaväzujú do 30 dní od zmeny tieto skutočnosti oznámiť písomne druhej strane (napr. mailom, poštou a pod.), s uvedením o akú zmenu ide (napr. zmena vlastníctva, zmena druhu pozemku a pod.) ktorých údajov v tejto Zmluve sa dotýka (napr. pri zmene druhu pozemku alebo pri vlastníctve o ktorú parcelu ide, v akom rozsahu, účinnosť prevodu v prospech koho, zmena účtu, zmena adresy, a pod.) a navrhnúť čas úpravy pomerov v tejto Zmluve dodatkom.

Čl. 3 Čas nájmu

1. Na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán táto Nájomná zmluva sa uzatvára na
= **dobu určitú na 10 rokov, od účinnosti tejto Zmluvy.**
2. Táto Zmluva po schválení Obecným zastupiteľstvom Pribeník (Čl. 2 ods. 2 tejto Zmluvy) a následne podpísaním Zmluvnými stranami sa stáva platnou, **účinnosť tejto Zmluvy a nájomného vzťahu** podľa tejto Zmluvy **nastáva dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia** (§ 47a Občianskeho zákonníka). Prenajímateľ písomne oznámi neodkladne Nájomcovi účinnosť tejto Zmluvy a nájomného vzťahu.

Čl. 4 Nájomne a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, v súlade so zákonom, na **ročnom nájomnom** za prenajatý Predmet nájmu (uvedený v prílohe č.1 k tejto Zmluve), **vo výške 80,00 eur/roč. za hektár pôdy (slovom: osemdesiat eur/ročne za hektár pôdy).**
2. Ročné nájomné za Predmet nájmu s prihliadnutím na skutočne užívanú plochu sa prepočíta podľa výšky vlastníckych podielov Prenajímateľa a sa zaokrúhli na celé euro (matematickým zaokrúhlením) s uvedením v prílohe č. 1.
3. Podľa dohody Zmluvných strán zvýšenie nájomného Nájomca môže oznámiť jednostranným právnym úkonom (listom) s uvedením na akú výšku a od kedy sa zvyšuje nájomné. Na zníženie nájomného je potrebná písomná dohoda vo forme dodatku (netýka sa dôvodov podľa § 5 a § 10 ods. 3 a § 11 ods. 1 a 2 zákona).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude uhrádzať ročné nájomné podľa tejto Zmluvy od skutočného začatia užívania Predmetu nájmu, a to podľa plochy uvedenej v prílohe č. 1 v súlade s ods. 1 tohto článku jednorázovo, vždy do 31. decembra bežného kalendárneho roka, a to poukázaním na účet Prenajímateľa.
5. Prenajímateľ je oprávnený preskúmať každé dva kalendárne roky výšku nájomného s takto zistenému nájomnému. Ak nedôjde k dohode medzi Zmluvnými stranami o zmene výšky nájomného z dôvodu zmeny obvyklého nájomného v okolí, a to v lehote do 6 mesiacov od doručenia výzvy Prenajímateľa Nájomcovi, Prenajímateľ má právo ukončiť nájomný vzťah odstúpením od tejto Zmluvy, za podmienok dohodnutých a uvedených v tejto Zmluve (Čl. 6 tejto Zmluvy).

Čl. 5 Osobitné podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy užívať riadnym spôsobom a účel dohodnutý v tejto Zmluve (Čl. 2 ods. 3), a to primerane druhu pozemku v súlade so zákonom č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu počas nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť výkon kontroly Predmetu nájmu, najmä vstup na Predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky prenajatej veci.
3. Nájomca je povinný pri využívaní Predmetu nájmu dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť daň z nehnuteľností (ďalej „DzN“) za Predmet nájmu podľa tejto Zmluvy správcovi dane, ak Prenajímateľ alebo Nájomca bude mať na základe účinného zákona postavenie daňovníka, inak sa zaväzuje zrefundovať DzN pri úhrade DzN.

Čl. 6 Skončenie nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy medzi Zmluvnými stranami sa môže skončiť

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý nájomný vzťah, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
- b) dohodou Zmluvných strán,
- c) výpoveďou Zmluvných strán podľa zákona,
- d) odstúpením od tejto Zmluvy Prenajímateľom, ak Nájomca nezaplatí splatné nájomné podľa tejto Zmluvy ani v dodatočnej primeranej 15 dňovej lehote poskytnutej Prenajímateľom (§ 517 ods. 1 OZ),
- e) odstúpením od tejto Zmluvy Nájomcom ak sú jeho práva obmedzované zo strany Prenajímateľa v takom rozsahu, že Predmet nájmu alebo aj jeho časť nemôže využívať na stanovený účel touto Zmluvou.

2. Ak medzi Zmluvnými stranami k dohode o ukončení nájomného vzťahu z preukázateľného dôvodu všeobecného záujmu na účely výstavby alebo ťažby nedôjde k dotknutým pozemkom, Prenajímateľ môže vypovedať nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy. Obdobné právo má aj Nájomca. Výpovedná lehota je stanovená zákonom (§ 12 zákona), začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede; Nájomca po skončení nájmu je povinný vrátiť Predmet nájmu resp. v rozsahu skončenia nájmu najneskôr do 30 dní po zbere úrody (§ 12 ods. 3 zákona).

Čl. 7

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy neupravené touto Zmluvou medzi Zmluvnými stranami sa prednostne riadia zákonom č. 504/2003 Z.z., inak sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Ak Nájomca nadobudne podiel k pozemkom od iného vlastníka, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve s Prenajímateľom podľa tejto Zmluvy, na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán, táto Zmluva podľa dohodnutých podmienok obsahovo sa považuje medzi nimi za primeraných podmienok za Dohodu podľa § 139 ods. 2 Obč. zákonníka.
3. Prenajímateľ je povinný prenajať poľnohospodárske pozemky prenechať Nájomcovi v stave spôsobilom na obvyklé užívanie na poľnohospodársku činnosť pri prevádzkovaní podniku.
4. Podľa dohody Zmluvných strán, Nájomca nie je povinný platiť nájomné Prenajímateľovi za Predmet nájmu alebo časť, ktoré nebude môcť užívať z dôvodov užívania iným subjektom. Prenajímateľ má právny nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v uvedenom prípade od iného subjektu, kto sa bezdôvodné obohatil.
5. Táto zmluva môže byť zmenená iba formou písomných dodatkov po vzájomnej dohode oboch Zmluvných strán, ak táto Zmluva neustanovuje inak (napr. Čl. 4 ods. 2 tejto Zmluvy).
6. Prenajímateľ zodpovedá za správnosť údajov k pozemkom, ktoré sú v jeho vlastníctve a sú uvedené v prílohe č. 1 k tejto Zmluve, ako súčasť tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ svojim podpisom potvrdzuje súhlas pre použitie osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z.z. na spracovanie nájomnej zmluvy Nájomcom podľa zákona č. 504/2003 Z.z. v platnom znení a vykonávacieho predpisu vyhlášky MPA RV SR č. 172/2018 Z.z.
8. Od účinnosti nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy (Čl. 3 ods. 2 tejto Zmluvy) vzniká právo užívať prenajatý Predmet nájmu v celosti Nájomcom a platiť nájomné podľa tejto Zmluvy za dohodnutých podmienok v tejto Zmluve (Čl. 4 ods. 5 tejto Zmluvy), to všetko až do skončenia nájomného vzťahu.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, oboznámili sa s obsahom tejto Zmluvy, túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni a bez nátlaku. Na znak súhlasu s obsahom tejto Zmluvy vlastnoručne podpisujú za vzájomnej prítomnosti za stanovených podmienok v tejto Zmluve (Čl. 3 ods. 2 tejto Zmluvy).
10. Zmluvné strany berú na vedomie, že po pozemkových úpravách v kat. území Pribeník, Nájomca má zákonné prednostné právo (podľa § 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb.) na uzavretie nájomného vzťahu k pozemkom v rozsahu podľa tejto Zmluvy, za podmienok stanovených v cit. zákone (č. 330/1991 Zb.). Obdobné prednostné právo má Nájomca aj podľa § 13 ods. 2 a 3 zákona.

11. Táto zmluva s prílohou č. 1 (ako neoddeliteľná súčasť) je vyhotovená v 2 rovnopisoch, jeden je pre Prenajímateľa, jeden pre Nájomcu. Zmluvné strany potvrdzujú prevzatie súčasti - prílohy č. 1 k tejto Zmluve s touto Zmluvou.

V Pribeníku dňa 09.09. 2019.

V Malom Horeši dňa 09.09.2019.

Prenajímateľ: Obec Pribeník:

Nájomca: PD Malý Horeš - Pribeník:

Ing. Ernest Fedor, starosta obce

Ing. Zoltán Illes, predseda predstavenstva PD

Gejza Géresi, člen predstavenstva PD

