

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 727/05/2017

uzavretá podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva a/alebo Nájomná zmluva“)

Čl. I Zmluvné strany

meno a priezvisko:	Obec Štôla
rodné priezvisko:	Štôla
dátum narodenia:	691836
rodné číslo:	00691836
trvalý pobyt:	č. 29, 059 37 Štôla
číslo účtu:	SK 60 1100 0000 00 2922863952
štátna príslušnosť:	SR
e-mailová adresa:	starosta@stola.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno:	Poľnohospodárske družstvo MENGUSOVCE
Sídlo:	Mengusovce 059 36
IČO:	00 593 532
DIČ:	2020516498
IČ DPH:	SK2020516498
Registrácia:	v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, oddiel: Dr, vložka č. 59/P
V mene kt. koná:	Ing. Maroš Kminiak - predseda predstavenstva Ing. Anton Repovský, PhD. - podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nájom pozemkov podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“) za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že:
 - a) je vlastníkom predmetu nájmu, alebo má k nemu užívacie právo a je oprávnený s predmetom nájmu nakladať v rozsahu svojho vlastníckeho podielu a uzavrieť túto Nájomnú zmluvu;
 - b) na prenajímaných pozemkoch neviazu žiadne ťarchy, obmedzenie ani právne povinnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom na účel podľa tejto Zmluvy.

Čl. III Čas nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 10 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve/nedoručí druhej zmluvnej strane písomnú výzvu na vrátenie a prevzatie predmetu nájmu po skončení nájmu, Nájomná zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa bodu 1 tohto článku, t. j. na ten istý čas a za tých istých podmienok, ako bola dojednaná pôvodne, a to aj opakovane. Po skončení nájmu sa uplatnia ustanovenia osobitného predpisu.¹

Čl. IV Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, pestovanie poľnohospodárskych plodín a chov hospodárskych zvierat.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca je oprávnený zastupovať prenajímateľa v konaniach podľa zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.

Čl. V

¹ § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka

Nájomné a spôsob jeho platenia

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajaté pozemky je určené dohodou nasledovne:
 - Nájomné za obdobie od momentu účinnosti tejto Zmluvy do konca roka 2017 (prvé nájomné), je určené dohodou zmluvných strán vo výške 167,13 € (slovom: jednostošesťdesiatšesťdesiat sedem EUR a 13 centov).
 - Ročné nájomné za rok 2018 a každý nasledujúci rok nájmu za prenajaté pozemky, podľa jednotlivých druhov pozemkov je určené dohodou vo výške 40 EUR/ha výmery predmetu nájmu, pričom prenajímateľovi pripadá v rozsahu jeho spoluvlastníckych podielov zodpovedajúca časť nájomného vo výške 167,13 € tak, ako je vyčíslené v prílohe č. 1 tejto Zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že výška nájomného v zmysle tohto bodu Zmluvy bola určená dohodou, v zmysle platných právnych predpisov a vzťahuje sa/platí na celé obdobie nájmu podľa čl. III bodu 1 tejto Zmluvy.
- Spôsob úhrady nájomného:
 - prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto Zmluvy,
 - poštovou poukážkou na adresu prenajímateľa uvedenú v čl. I tejto Zmluvy,
 - v hotovosti podľa čl. V. bod 6. tejto Zmluvy,
- Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné podľa bodu 1.1. a nájomné za rok 2018 vo výške podľa bodu 1.2 tohto článku do 30 dní odo dňa doručenia dvoch podpísaných vyhotovení tejto Zmluvy spolu s podpísanými prílohami na adresu nájomcu. Nájomné za tretí a nasledovné roky nájmu sa nájomca zaväzuje platiť vždy najneskôr k 31. decembru kalendárneho roka vopred.
- Výber spôsobu úhrad nájomného: Prenajímateľ si podpisom do príslušného poľa tabuľky, k jednému zo spôsobov úhrady, volí spôsob úhrady nájomného počas celého trvania Zmluvy. V prípade zmeny je prenajímateľ povinný zmenu písomne nájomcovi oznámiť najneskôr do 31.10. kalendárneho roka.

Spôsob úhrady	Podpis prenajímateľa
Prevod na bankový účet	
Poštovou poukážkou na adresu	
V hotovosti podľa čl. V bod 6	

- Ak prenajímateľ nezvolil ani jeden z vyššie uvedených spôsobov úhrady nájomného, súhlasí s tým, že spôsob úhrady určí nájomca.
- Zmluvné strany sa pre prípad, že výška ročného nájomného pripadajúceho na vlastnícky podiel prenajímateľa nepresahuje sumu 10 EUR, z dôvodu hospodárnosti dohodli, na vylúčení spôsobu úhrady podľa čl. V ods. 2 písm. b) tejto Zmluvy. V uvedenom prípade nájomca môže uhradiť nájomné na bankový účet prenajímateľa, v hotovosti v sídle nájomcu v dňoch utorok a štvrtok každý týždeň mesiaca november, v čase od 7⁰⁰ do 12⁰⁰ hod. V prípade, že výška ročného nájomného pripadajúceho na vlastnícky podiel prenajímateľa nepresahuje sumu 2 EUR, uhradí nájomca nájomné len v hotovosti vo vyššie uvedenom čase v sídle nájomcu. Nevyzdvihnutie nájomného prenajímateľom sa nepovažuje za porušenie povinností jeho vyplatenia nájomcom.
- Nezaplatenie nájomného z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa uvedených v čl. VI ods. 9 tejto Zmluvy nebude považované za porušenie povinností na strane nájomcu a nezakladá nárok prenajímateľa na uplatnenie akýchkoľvek sankcií.

Čl. VI

Podmienky nájmu

- Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle tejto Zmluvy riadne a včas.
- Nájomca je za predmet nájmu povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach.
- Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu na účel podľa tejto Zmluvy povinný postupovať s odbornou starostlivosťou, pôdu riadne obhospodarovať, vykonávať opatrenia na zachovanie jej úrodnosti a udržiavať ju v užívateľnom stave.
- Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať základné podmienky a predpisy ustanovené zákonom o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
- Nájomca môže zmeniť druh prenajatých pozemkov len v súlade s predpismi na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, k čomu mu v záujme účelnejšieho a efektívnejšieho využívania predmetu nájmu prenajímateľ dáva súhlas.
- Prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na vykonávanie výrubu krovín a stromov na prenajatých nehnuteľnostiach v súlade s ustanoveniami záväzných právnych predpisov. V prípade vykonania práva výrubu

podľa tohto bodu, prenajímateľovi patrí výťažok vyplývajúci z výkonu výrubu po odpočítaní nákladov na vykonanie výrubu.

8. Prenajímateľ sa zaväzuje komunikovať s nájomcom vo veciach tejto Zmluvy a dostatočne včas reagovať na písomnosti doručené zo strany nájomcu.
9. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní, písomne oznámiť nájomcovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení Nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú:
 - a) identifikácie prenajímateľa (napr. zmenu trvalého pobytu alebo sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, a pod.),
 - b) zmeny vlastníctva k prenajatým pozemkom.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu, ktoré by na predmete nájmu vznikli alebo by mali vzniknúť počas trvania nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa počas doby nájmu zaťaženia predmetu nájmu takými ťarchami a obmedzeniami, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu na účel podľa tejto Zmluvy.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím času na ktorý bol dojednaný za splnenia zákonných podmienok,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto Zmluve,
 - d) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.
2. Nájomca môže od Zmluvy odstúpiť, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa takým stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany nájomcu sa Zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená, v prípade, ak úroda nebola založená, sa Zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.
4. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku v čase uzatvorenia Nájomnej zmluvy, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
5. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri vyznačení hraníc pozemkov v teréne a vypracovávaní odovzdávacieho a preberacieho protokolu pri skončení nájmu.
6. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

Čl. VIII Osobitné ustanovenia

1. Spresnenie výmery predmetu nájmu, na základe inventarizácie pozemkov vykonanej k 15.10. kalendárneho roka, sa vykoná dodatkom k Nájomnej zmluve.
2. Pri zmene vlastníctva prenajatých pozemkov, nadobúdateľ vstupuje do práv a povinností prenajímateľa, pričom zmluvné strany sú viazané dojednaniami Zmluvy uzavretej s pôvodným vlastníkom (doterajším prenajímateľom). Doterajší prenajímateľ je povinný upovedomiť nadobúdateľa o platnom nájmomnom vzťahu k pozemkom.
3. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo Zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky za nájomné v obvyklej výške.
4. V prípade zániku nájmomného vzťahu z dôvodu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania pozemkových úprav podľa Zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách, má nájomca prednostné právo na uzavretie zmluvy o nájme nových pozemkov prenajímateľa na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku za podmienok, ktoré sú dohodnuté pri nájme pôvodných nehnuteľností, a to na výmeru nových pozemkov zodpovedajúcu výmere pôvodných prenajatých nehnuteľností. Nájomná zmluva v časti predmetu nájmu nedotknutého pozemkovými úpravami je naďalej platná v príslušnom rozsahu.
5. Nájomca je oprávnený žiadať od prenajímateľa zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške ročného nájmomného pripadajúceho na spoluvlastnícky podiel prenajímateľa určeného podľa čl. V bod. 1 tejto Zmluvy, v pomernej časti nájmomného k výmere predmetu nájmu, ktorú užíva bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu prenajímateľ sám alebo tretia osoba, ktorej to prenajímateľ umožnil. V tomto prípade prenajímateľ nemá nárok na nájomné. V uvedenom prípade nájomca nie je povinný platiť daň z nehnuteľností v rozsahu ich užívania treťou osobou alebo prenajímateľom čo do výmery a prenajímateľ je povinný zaplatiť daň z nehnuteľnosti za celé zdaňovacie obdobie a splniť si všetky povinnosti daňovníka dane z nehnuteľností. V prípade skoršieho uhradenia daňových povinností nájomcom je prenajímateľ povinný nahradiť nájomcovi už zaplatenú daň z nehnuteľnosti v rozsahu výmery neužívanej nájomcom. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo nájomcu na náhradu škody

dotknuté. Nájomca je oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Povinnosť uhradiť nájomcovi zmluvnú pokutu odstúpením od Nájomnej zmluvy nezaniká.

6. Zmluva predstavuje a obsahuje úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami v súvislosti s predmetom nájmu a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, dojednania a dohody uzavreté alebo inak vzniknuté v akejkoľvek forme, existujúce medzi zmluvnými stranami v čase uzatvorenia tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá voči nájomcovi žiadne nároky ani pohľadávky titulom bezdôvodného obohatenia z užívania predmetu nájmu, ani iné zmluvné či mimozmluvné nároky a záväzky týkajúce sa predmetu nájmu, ktoré účinnosťou tejto Zmluvy, v plnom rozsahu ich istiny a príslušenstva, dohodou zmluvných strán zanikajú.

ČI. IX

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Za deň doručenia písomnosti sa okrem skutočného prevzatia zásielky považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo potvrdiť jej prevzatie. Zmluvné strany sa dohodli, že dokladom pre účely preukázania doručenia zásielky sa považuje aj elektronický záznam o sledovaní zásielky. Ak nebolo možné doručiť písomnosť poštou z dôvodu, že adresát nie je zastihnutý, alebo adresát je neznámy a pošta vráti zásielku späť odosielateľovi, písomnosť sa považuje za doručенú tretím dňom nasledujúcim po dni uloženia zásielky na pošte, i keď sa adresát o doručovaní zásielky poštou nedozvedel.

ČI. X

Záverečné ustanovenia

1. Túto Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou číslovaného, datovaného a oboma zmluvnými stranami podpísaného dodatku.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že všetky údaje a vyhlásenia poskytnuté v tejto Zmluve sú pravdivé a aktuálne, je mu celkom jasné určenie a špecifikácia predmetu nájmu, ako aj spôsob výpočtu nájomného, pričom na základe uvedeného vyhlásenia nájomca v dobrej viere uzatvára túto Nájomnú zmluvu.
3. Prenajímateľ týmto berie na vedomie, že nájomca spracúva podľa §10 ods. 3 písm. b) zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov osobné údaje prenajímateľa uvedené v čl. I. Zmluvné strany tejto Zmluvy, a to za účelom uzatvorenia a plnenia tejto Zmluvy. Spracúvanie vymedzených osobných údajov je ďalej nevyhnutné za účelom oprávnených záujmov nájomcu, ktoré spočívajú vo využívaní práv nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, a je zároveň nevyhnutné za účelom plnenia účtovných povinností v zmysle osobitného zákona, plnenia povinností predložiť túto Zmluvu alebo preukázať trvanie nájomného vzťahu tejto Zmluvy orgánom štátnej správy alebo orgánom verejnej moci, banke či Poľnohospodárskej platobnej agentúre. Spracúvanie osobných údajov nájomca vykonáva od účinnosti tejto Zmluvy až do momentu platného skončenia nájomného vzťahu a po dobu spracovávania údajov v zmysle osobitných účtovných predpisov. Prenajímateľ berie na vedomie, že jeho práva ako osoby, ktorej osobné údaje sa spracúvajú, sú upravené v § 28 a nasl. Zákona č. 122/2013 Z. z.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ, jedno nájomca a jedno vyhotovenie je určené pre kataster.
5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Štôle dňa 14.12.2017

Prenajímateľ:

Martin Hajko, starosta obce

V Mengusovciach, dňa 27.11.2017

Nájomca:

Poľnohospodárske družstvo MENGUSOVCE
Ing. Maroš Kminiak, predseda predstavenstva

Poľnohospodárske družstvo MENGUSOVCE
Ing. Anton Repovský, PhD., podpredseda predstavenstva

Zverejnená: 14.12.2017

Účinná: 15.12.2017