

NÁJOMNÁ ZMLUVA
na prenájom pozemku
uzavretá podľa ust. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov,
poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v
znení neskorších predpisov v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

NZ č. 3/2023

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Obec Zlatná na Ostrove**
zastúpená starostkou obce Ing. Evou Varjúovou
sídlo: 946 12 Zlatná na Ostrove 184
IČO: 00306738
DIČ: 2021035775
Bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
IBAN: SK19 7500 000 0040 2969 8252

(ďalej len "prenajíateľ")

Nájomca: meno a priezvisko/obchodný meno: **Ladislav Miklos-MIKLOS FARM**
trvalý pobyt - miesto podnikania: Zlatná na Ostrove 378
Zlatná na Ostrove 297
rodné č. [REDACTED]
IČO: 50030001
DIČ: 1120315845

(ďalej len "nájomca")

uzatvárajú túto zmluvu:

I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je celosti výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Zlatná na Ostrove, a to:
- pozemku parcela reg. "C" č. 2327 o výmere 437 974 m², t.j. 43,7974 ha, druh pozemku: orná pôda, nehnuteľnosť zapísaná v katastri nehnuteľností na LV č. 1012 vedenom Okresným úradom Komárno, katastrálny odbor, pre katastrálne územie Zlatná na Ostrove, obec Zlatná na Ostrove. Na základe vytyčovacieho náčrtu č. 203/2013 zo dňa 30.10.2013 bola v skutočnosti spresnená možná výmera na užívanie tohto pozemku **2,3134 ha** a na základe vytyčovacieho náčrtu č. 213/2012 zo dňa 30.11.2012 bola v skutočnosti spresnená možná výmera na užívanie tohto pozemku **9,5531 ha**.
2. Prenajíateľ prenajíma a nájomca berie do nájmu nehnuteľnosť v celkovej výmere **11,8665 ha** opísanú v ods. 1 tohto článku, za účelom jej užívania na poľnohospodárske účely.

II. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú **od 01.10.2023 do 30.09.2033.**

III. Spôsob ukončenia nájmu

1. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán
 - b) uplynutím doby,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to bez udania dôvodov, pričom výpovedná doba je 12 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane; pri výpovedi prenajímateľa z dôvodu, že nájomca užíval predmet nájmu v rozpore so zmluvou, alebo porušil niektoré ustanovenie tejto zmluvy je výpovedná lehota 6 mesiacov a začína plynúť dňom po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - d) odstúpením od zmluvy podľa § 679 Občianskeho zákonníka.
2. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť aj v prípade, ak:
 - a) nájomca stratí oprávnenie na vykonávanie podnikateľskej činnosti,
 - b) nájomca prestane byť spôsobilým z iného dôvodu na jeho strane vykonávať podnikateľskú činnosť.

IV. Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené vo výške **165,00 EUR / ha/ rok** (slovom: jednota šesťdesiatpäť EUR za hektár za rok) + daň z nehnuteľností podľa uznesení zo 7. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Zlatnej na Ostrove, konaného dňa 31.07.2023 č. 7/2023-9.3 a z 8. zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Zlatnej na Ostrove, konaného dňa 19.09.2023 č. 8/2023-7.3.
2. Ročné nájomné pri celkovej prenajímanej **výmere 11,8665 ha** predstavuje sumu vo výške **1 957,97 EUR**, (slovom jedentisícdeväťstopäťdesiatsedem EUR a deväťdesiatsedem centov).
3. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné **štvrt'ročne** na konci daného štvrt'roka, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote splatnosti uvedenej na faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní.
4. V prípade, že nájomný vzťah zanikne prenajímateľ je povinný vrátiť nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah uzatvorený na základe tejto zmluvy nebude existovať.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácií nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roku o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.01.2024.
6. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške (výška nájomného) a v dohodnutej lehote podľa ods. 3. tohto článku, zaväzuje sa nájomca zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

V. Ostatné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom dohodnutým touto zmluvou.
2. Nájomca sa zaväzuje, že všetky škody a závady, ktoré by počas nájomnej doby vznikli na predmete nájmu jeho používaním, dá odstrániť na svoje náklady a tiež sa zaväzuje nahradiť škody, ktoré by spôsobil sám alebo osoby s ním spojené.
3. Nájomca nie je oprávnený:
 - a) vykonávať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu,
 - b) dať predmet nájmu do podnájmu, resp. iného užívania tretej osoby.
4. Nájomca vstúpil do užívania predmetu nájmu pred uzatvorením tejto zmluvy a prehlasuje tak, že skutkový a právny stav predmetu nájmu pozná a v takom stave predmet nájmu preberá do nájmu na základe "Preberacieho protokolu", pričom nájomca je oprávnený odovzdať pozemok po skončení nájmu prenajímateľovi v takom stave, v akom ho prevzal.
5. Nájomca vyhlasuje, že po ukončení doby nájmu si nebude nárokovat' náhradu výdavkov ním vynaložených na zhodnotenie predmetu nájmu a poskytne prenajímateľovi všetku potrebnú súčinnosť za týmto účelom.
6. Nájomca je oprávnený užívať pozemok na poľnohospodárske účely na základe živnostenského oprávnenia v oblasti poskytovania služieb v poľnohospodárstve a v záhradníctve, príp. osvedčenia SHR a po dobu jeho prenájmu je oprávnený brať z neho aj úžitok. Pričom zrušenie tohto živnostenského oprávnenia, príp. osvedčenia SHR je hrubým porušením tejto zmluvy.
7. Právo poľovníctva patrí vlastníčkovi pozemku. Nájomca nie je oprávnený užívať pozemok na výkon práva poľovníctva. Porušenie tohto ustanovenia zmluvy je hrubým porušením zmluvy.
8. Nájomca má povinnosť prenajaté pozemky obhospodarovať so starostlivosťou riadneho hospodára, na pozemku založené krátkodobé porasty kultúrnych rastlín riadne ošetrovať proti chorobám a škodcom a zničiť burinu a raz za užívajúcu dobu pohnojiť.
9. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu znáša nájomca.
10. Nájomca nesmie bez súhlasu prenajímateľa na prenajatých pozemkoch založiť trvalé kultúry / vinice, ovocné sady a pod./ a pestovať plodiny, ktorých semená, alebo podzemné časti by mohli viesť k zapleveleniu pozemku /napr. chren a pod./.
11. Nájomca nesmie na pozemkoch bez povolenia prenajímateľa zriaďovať stavby, ktorých povolenie podlieha osobitným predpisom /stavebný zákon a pod./.
12. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu obhospodarovania pozemkov.
13. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľnosti podľa rozhodnutia vystaveného správcom dane z nehnuteľnosti.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný hradiť správcovi dane daň z nehnuteľností ako užívateľ prenajatej pôdy. Nájomca je povinný podať správcovi dane daňové priznanie vzťahujúce sa na predmet nájmu a platiť správcovi dane 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.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca vykoná podstatné zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu. Ak v dôsledku takýchto vykonaných zmien hrozí na predmete nájmu prenajímateľovi značná škoda, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.

VI. Záverečné ustanovenia

1. Nájom nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo v Zlatnej na Ostrove uznesením č.8/2023-7.3 na svojom 8. zasadnutí konaného dňa 19.09.2023 v prospech nájomcu za podmienok ustanovených touto zmluvou.
2. Nájom nehnuteľnosti podľa tejto zmluvy je v súlade s platnou legislatívou SR o nakladaní s majetkom obce.
3. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými dodatkami ku zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 3 dostane prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Práva a povinnosti zmluvných strán neupravené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacej legislatívy SR.
6. Táto zmluva je uzatvorená a nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
7. Túto zmluvu v zmysle 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení Obec Zlatná na Ostrove zverejní na webovom sídle obce a na Centrálnom registri zmlúv, ak zmluva nie je zverejnená odo dňa jej uzatvorenia, môže účastník zmluvy podať návrh na zverejnenie zmluvy v Obchodnom vestníku.
8. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia (s odkazom na § 47 a ods.1 Občianskeho zákonníka). O nadobudnutí účinnosti zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Obec Zlatná na Ostrove vydá účastníkovi zmluvy na požiadanie potvrdenie o zverejnení zmluvy.
9. Zmluva bola účastníkmi prečítaná a na znak toho, že obsahuje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu i vlastnoručne podpísaná.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom vzniknutý podľa tejto zmluvy bude zapísaný aj na príslušný list vlastníctva na ktorom je vedený predmet nájmu, pričom návrh na zápis práva k nehnuteľnostiam vyplývajúce z nájomnej zmluvy je oprávnený podať vlastník nehnuteľnosti.

V Zlatnej na Ostrove, dňa:

V,dňa:

.....
za prenajímateľa
Ing. Eva Varjúová
starostka obce

.....
nájomca
Ladislav Miklos