Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely č. 4/2021

uzatvorená 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

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ: OBEC ĽUBIETOVÁ
Nám. V. Dunajského 1/1
Ľubietová 976 55
Štatutárny zástupca: Ing. Pavel Zajac – starosta obce
IČO: 00313 564
DIČ: 2021121289
Bankové spojenie: Prima banka, Banská Bystrica
Číslo účtu: SK6556000000001226558001

Nájomca: Miroslav Belička
Mlynárska 296/21
Ľubietová 976 55
IČO: 42314321

uzatvárajú v zmysle 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.*) v spojení s § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej „*Občiansky zákonník*“) **túto zmluvu o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (**ďalej len „*Nájomná zmluva*“):

ČL. II
Predmet zmluvy

Prenajímateľ vyhlasuje, že :

a) je výlučným vlastníkom (podielovým) vlastníkom nehnuteľností uvedených v článku III. tejto Nájomnej zmluvy, špecifikovaných v Prílohe č. 1 k tejto Nájomnej zmluve vo veľkosti tak ako je uvedené v článku III. tejto zmluvy (ďalej len "*Nehnuteľnosti"*);
b) ohľadom nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu neprebieha žiadne konanie, najmä, nie však výlučne súdne konanie, exekučné konanie, rozhodcovské konanie, správne konanie alebo akékoľvek iné obdobné konanie a Prenajímateľ nemá vedomosť o skutočnostiach, ktoré by nasvedčovali tomu, že takéto konanie hrozí;
c) všetky nájomné práva iných osôb, ktoré sa viažu k predmetu nájmu sa skončia zákonným spôsobom najneskôr v deň bezprostredne predchádzajúci dňu začatia nájmu podľa tejto zmluvy;

d) predmetné nehnuteľnosti sú poľnohospodárske pozemky patriace do poľnohospodárskeho pôdneho fondu;
e) je oprávnený konať v súlade s touto Nájomnou Zmluvou.

Článok III.
Predmet Nájomnej zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti - poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa v obci Ľubietová, v katastrálnom území Ľubietová , o celkovej výmere **7.4246** ha vo vlastníctve obce Ľubietová, špecifikovaných v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy (ďalej len „*predmet nájmu*“).
2. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za odplatu (nájomné) za účelom, aby ho dočasne užíval a bral z neho úžitky. Nájomca preberá predmet nájmu do užívania na poľnohospodárske účely v súvislosti so svojou podnikateľskou činnosťou.
3. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie predmetu nájmu na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, obhospodarovanie trvalých trávnych porastov a pasienkov, výrobu krmovín a chov hospodárskych zvierat.

Čl. IV.
Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Za užívanie nehnuteľností v celkovej výmere 7.4246 ha, ktoré sú predmetom tejto Nájomnej zmluvy zaplatí Nájomca nájomné v celkovej výške je 108,31 €.
2. Nájom nehnuteľností, ktoré sú predmetom nájmu bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ľubietová č. OcZ 21-7/2021 zo dňa 26. februára 2021. Výška nájomného je stanovená uznesením Obecného zastupiteľstva obce Ľubietová č. OcZ 5-13/2011 zo dňa 27. mája 2011 a vychádza zo základnej ceny nájomného pre jednotlivý druh pôdy, ktorá je znížená na základe zarastenia danej parcely.
3. Nájomné za bežný kalendárny rok je splatné v jednej splátke vždy do 20.12. kalendárneho roka.
4. Úhrada nájomného sa bude vykonávať bezhotovostne, prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Nájomnej zmluvy, vedený v Prima banke číslo účtu SK6556000000001226558001 na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ.
5. Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o odpustenie alebo zľavu nájomného z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku a v zákone č. 504/2003 Z. z. a v lehotách týmito právnymi normami stanovenými. Ak prenajímateľ nárok na zľavu, alebo neplatenie nájomného za príslušný kalendárny rok uzná, nájomné sa zníži písomným dodatkom k tejto Nájomnej zmluve.
6. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného je Nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,03 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. V
Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a to primerane druhu pozemku a v súlade s právnymi predpismi zachovať úrodnosť a udržiavať pozemky v užívateľnom stave a to najmä optimálnymi dávkami živín a organických hnojív, tak, aby bola udržaná dlhodobá úrodnosť pôdy, vykonávať

ničenie burín a zamedzovať rozširovanie chorôb a škodcov. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na ich užívanie znáša Nájomca. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.

2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, jeho znečisteniu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať základné predpisy v oblasti ochrany prírody a životného prostredia. Nájomca sa zaväzuje prijať všetky potrebné opatrenia aby zamedzil vznik skládky odpadu na predmete nájmu, a ak napriek tomu nelegálne skládka vznikne, zaväzuje sa odstrániť skládku odpadu na vlastné náklady. Nájomca je povinný udržať výmeru verifikovanej pôdy na nezmenenej výmere, teda je zodpovedný za riadne obrábanie a odstraňovanie náletových drevín. Ak je starostlivosť o verifikovanú pôdu dlhšie zanedbaná, nájomca je povinný urobiť všetky opatrenia tak, aby nálet do obvodu 40 cm bol odstránený.
4. Nájomca je oprávnený
   a/ prenajaté pozemky dať do prenájmu inému, alebo
   b/ zmeniť druh prenajatých pozemkov, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa na základe písomnej žiadosti predloženej Prenajímateľovi.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Nájomnej zmluvy a za tým účelom na požiadanie umožniť Prenajímateľovi vstup na predmetu nájmu
6. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
7. Nájomca je povinný prevádzať čistenie verifikovaného TTP - mimo vegetačného obdobia vyrubovať stromy obvodu 40 cm vo výške 130 cm nad zemou a krovitý porast. Výrub drevín s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou Nájomcom je možný len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka – Prenajímateľa na účely preukázania súhlasu vlastníka, resp. správcu pozemku podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a za podmienok tam uvedených. Pri drevinách s obvodom nad 40 cm vo výške 130 cm nad zemou je potrebný súhlas vlastníka – Obce Ľubietová.
8. Nájomca je oprávnený v prípade neverifikovanej pôdy realizovať čistenie na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa Pri neverifikovanej pôde je pre čistenie potrebný súhlas vlastníka – Obce Ľubietová.
9. Nájomca je povinný umožniť vyňatie zarastených plôch TTP do lesného pôdneho fondu, o čom bude vopred Prenajímateľom informovaný a táto plocha po vypracovaní geometrického plánu bude vyňatá z Nájomnej zmluvy dodatkom, ktorého predmetom bude aj úprava výšky nájomného zodpovedajúca novej výmere predmetu nájmu.
10. Nájomca je povinný balíky umiestnené na predmete nájmu po skončení zimného obdobia zlikvidovať spôsobom, ktorý nepoškodzuje životné prostredie do konca apríla. Nájomca sa zaväzuje plastové fólie z balíkov zlikvidovať v zberných miestach zberu plastov, staré – nespotrebované balíky sena zlikvidovať v kompostoviskách, resp. na tento účel vyhradených miestach obcou Ľubietová.

Čl. VI
Doba nájmu a podmienky predĺženia a ukončenia nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to na 5 rokov od 01.03.2021 do 28.02.2026
2. Ak Nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie nehnuteľností v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní predmetu nájmu alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z predmetu nájmu v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom Prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a doba nájmu sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel, a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.
3. Nájom podľa tejto Nájomnej zmluvy končí:
   a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak
   b) dohodou oboch zmluvných strán,
   c) odstúpením jednej strany od tejto Nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú odstúpiť z týchto dôvodov:
   a) Nájomca podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu Prenajímateľa,
   b) Nájomca nevyužíva prenajaté pozemky riadnym spôsobom na dohodnutý účel primerane druhu pozemku a/alebo nezachováva úrodnosť predmetu nájmu a neudržiava ho v riadnom užívateľom stave,
   c) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nezaplatil splatné nájomné podľa príslušných ustanovení Nájomnej zmluvy,
   d)Nájomca svojou činnosťou znehodnocuje a kazí vzhľad intravilánu obce odstavenými strojmi, skládkami hnoja a pod. a neuposlúchne výzvu Prenajímateľa na odstránenie nedostatkov vzniknutých z jeho podnikateľskej činnosti.
4. Nájomca môže od Nájomnej zmluvy odstúpi, ak na poľnohospodárskom pozemku, ktorý je predmetom nájmu nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Prenajímateľa sa Nájomná zmluva zrušuje po zbere úrody / termínom sa rozumie 1. november kalendárneho roka/ pokiaľ bola založená. Ak úroda založená nebola, po uplynutí troch mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od Nájomnej zmluvy Nájomcovi, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.. V prípade odstúpenia od Nájomnej zmluvy zo strany Nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí troch mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od zmluvy prenajímateľom, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak.
5. Ktorákoľvek zmluvná strana je oprávnená od tejto Nájomnej 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.

Článok VII
Ďalšie podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, zachovať jeho prirodzenú úrodnosť, dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti a plniť svoje všetky úlohy a

povinnosti pri výkone poľnohospodárskej činnosti na predmete nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.

2. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Nájomcovi akékoľvek zmeny vo vlastníckych vzťahoch k pozemkom, ktoré sú predmetom nájmu a zmeny vo výmere pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu.

Čl. VIII
Doručovanie

1. Všetky oznámenia, návrhy, výzvy, či iné písomnosti týkajúcej sa tejto Nájomnej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú doručovať na adresu sídla alebo miesto podnikania uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, že dôjde k zmene kontaktných údajov, je príslušná zmluvná strana povinná bez zbytočného odkladu oznámiť túto zmenu druhej zmluvnej strane. V prípade, že tak neurobí, je povinná znáša dôsledky porušenia tejto povinnosti a za adresu na doručovanie sa považuje adresa zmluvnej strany uvedená v záhlaví tejto Zmluvy a to až do oznámenia zmluvnej strany o zmene kontaktných údajov.
2. Akékoľvek oznámenie (alebo iný dokument) medzi zmluvnými stranami, týkajúce sa tejto Nájomnej zmluvy alebo ktoré má byť uskutočnené podľa tejto Nájomnej zmluvy, musí mať písomnú formu, musí byť podpísané osobou oprávnenou konať v mene príslušnej zmluvnej strany a musí byť doručené osobne alebo zaslané doporučenou poštovou zásielkou alebo kuriérskou službou, pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené alebo medzi zmluvnými stranami dohodnuté inak.
3. Písomnosti alebo iné dokumenty zaslané poštou sa považujú za doručené momentom ich prevzatia alebo dňom vrátenia nedoručenej zásielky, aj keď sa o nej zmluvná strana nedozvedela, ak si zmluvná strana nevyzdvihne písomnosť uloženú na pošte alebo ak nemožno doručiť písomnosť alebo iný dokument na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. Ak zmluvná strana bezdôvodne odmietne písomnosť alebo iný dokument doručovaný poštou prijať, považuje sa táto písomnosť alebo iný dokument za doručený dňom, keď zmluvná strana odoprela prijať písomnosť alebo iný dokument.
4. Písomnosti alebo iné dokumenty zaslané kuriérskou službou alebo doručené osobne sa považujú za doručené momentom ich prevzatia alebo odmietnutia ich prevzatia príslušnou zmluvnou stranou, ak zmluvná strana bezdôvodne odoprie prijať písomnosť alebo iný takto doručovaný dokument.

Článok IX.
Záverečné ustanovenia

1. Táto Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Nájomnej zmluvy musia by vykonané vo forme písomného a očíslovaného dodatku podpísaného oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
3. O vzťahoch výslovne touto Nájomnou zmluvou neupravených platia príslušné ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. a Občianskeho zákonníka.
4. Ak je, prípadne bude niektoré z ustanovení tejto Nájomnej zmluvy neplatné a/alebo neúčinné, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Nájomnej zmluvy, ktoré zostávajú v platnosti a účinnosti. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú dohodou nahradiť neplatné a/alebo neúčinné ustanovenie novým platným a/alebo účinným ustanovením,

ktoré najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného a/alebo neúčinného. Do doby uzavretia dohody, ktorou sa nahradia neplatné a/alebo neúčinné ustanovenia, sa zmluvné strany zaväzujú dodržiavať všeobecné záväzné predpisy Slovenskej republiky upravujúce problematiku pôvodne upravenú ustanoveniami, ktoré sa stali neplatnými a/alebo neúčinnými.

5. Nájomná zmluva odo dňa jej účinnosti nahrádza prípadne predchádzajúcu nájomnú zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov uzavretú medzi účastníkmi tejto zmluvy alebo medzi ich právnymi predchodcami.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa s touto Nájomnou zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu porozumeli, táto je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle, neuzatvorili ju v tiesni, ani za nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ obdrží 2 (dve) vyhotovenia a Nájomca 1 (jedno) vyhotovenie.

V Ľubietovej dňa: 09.03.2021

....

Prenajímateľ Nájomca

Príloha č. 1
Špecifikácia parciel

Číslo parcely	**Výmera**	**List vlastníctva**	**Kultúra**	**Suma za ha**	**Celková suma pozemku**
2574	16660	1670	Trvalý trávny porast	12	19,99
2569	6732	1670	Trvalý trávny porast	9	6,05
2578	11199	1357	Trvalý trávny porast	18	20,15
3005	6601	1670	Trvalý trávny porast	4	2,64
3006	497	1670	Trvalý trávny porast	18	0,89
2380	22104	1670	Trvalý trávny porast	18	39,78
2382	7735	1670	Trvalý trávny porast	18	13,92
2383	2718	1670	Trvalý trávny porast	18	4,89
Celková výmera	7.4246				**108,31**