

N Á J O M N Á Z M L U V A
o nájme poľnohospodárskej pôdy uzatvorená v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z.
a paragrafu 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Článok I.
ZMLUVNÉ STRANY

- 1. Prenajímateľ:** **Obec Vojka**
Hlavná 84/26
076 83 Vojka
IČO: 00 332 143
V zast.: Zsolt Kulcsár – starosta obce
Telefón / Mobil: +421 56 63 94 243 / +421 908 355 114
E-mail: starosta@vojka.eu

- ďalej iba „p r e n a j í m a t e ľ“

- 2. Nájomca:** **František Szaxon - SHR**
Hlavná 6/12
076 53 Zátin
IČO: 35 541 504 , dátum narodenia: 10.07.1955
V zast.: František Szaxon
Telefón / Mobil: +421 905 494 299
E-mail: szaxonshr@gmail.com

- ďalej iba „n á j o m c a“

uzavreli podľa II. časti zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka túto

n á j o m n ú z m l u v u :

a prehlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.

Článok II.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom nájomnej zmluvy je prenechanie poľnohospodárskych pozemkov prenajímateľom nájomcovi o celkovej výmere 36,35 ha (z toho v LPIS 35,34 ha) na poľnohospodárske využitie.
2. Presná špecifikácia pozemkov podľa odseku 1 (vrátane uvedenia druhu pozemku) je uvedená v článku V. tejto zmluvy (Súpis prenajatých nehnuteľností k nájomnej zmluve).

Článok III.
ÚČEL NÁJMU

1. Účelom nájmu poľnohospodárskych pozemkov prenajímateľom nájomcovi je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV.
DOBA NÁJMU

Doba nájmu za užívanie poľnohospodárskych pozemkov sa uzatvára na **dobu určitú na 8 rokov od účinnosti tejto nájomnej zmluvy (od 25.09.2020 – do 24.09.2028).**

Článok V.
SÚPIS PRENAJATÝCH NEHNUTEĽNOSTÍ K NÁJOMNEJ MLUVE

ZOZNAM POZEMKOV V LPIS V UŽÍVANÍ František Szaxon SHR

KÚ: VOJKA

OKRES: Trebišov

VLASTNÍK - Priezvisko a meno	R.Č.	PODIEL	LV	Parcelsa číslo	Regis ter	Ozn. porov. objektu	DRUH	Výmera na LV	Podiel výmery z LV	PRIENIK NA MAPE	PODIEL v m2	Rozdiel podielu z LV a prieniku na mape	SPF
Obec Vojka, Hlavná 84/56, Vojka, PSČ 076 83, SR, IČO: 00 332 143	332143OB	2/3	711	856	E	4904/1	Orná pôda	279635	186423.3	269691.0	179794.0	6629.4	0.00
Obec Vojka, Hlavná 84/56, Vojka, PSČ 076 83, SR, IČO: 00 332 143	332143OB	180/190	633	1104/1	E	6204/1	Trvalé trávne porasty	186937	177098.2	183222.6	173579.3	3518.9	0.00

Súčet podielov výmery z LV v m2:	363521.54	36.35 ha
Súčet podielov - prieniky na mape v LPIS v m2:	353373.31	35.34 ha
z toho OP:	179793.97	17.98 ha
z toho TTP:	173579.34	17.36 ha
MIMO LPIS:	10148.23	1.01 ha

VÝKON PRÁVA POLOVNÍCTVA A VÝKON RYBÁRSKEHO PRÁVA

Článok VI.
NÁJOMNÉ A SPOSOB JEHO PLATENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté poľnohospodárske pozemky v LPIS je **90,00 €/ha za OP** (orná pôda) a **60,00 €/ha za TTP** (trvalý trávny porast), VP (vodná plocha) a iné. Za pozemky mimo LPIS-u je nájomné 10,00 €/ha za OP, TTP, VP a iné. Ročné nájomné za výkon práva poľovníctva a za výkon rybárskeho práva je 1,00€/hektár.
2. Prenajímateľ nie je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné počas dojednanej doby nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorazovo za kalendárny rok, vždy v termíne do 31.12. kalendárneho roka na základe vystavenej faktúry a to v hotovosti, poštovým poukazom na adresu alebo na účet, prevodným príkazom na bankový účet prenajímateľa, alebo v naturálnej forme /obilie/ v realizačných tržných cenách platných v čase platby nájomného. Číslo účtu prenajímateľa:
IBAN: _____
Ročné nájomné v peňažnej forme tvorí sumu 2669,90 €, a to nasledovne:
LPIS: za OP: 17,98 ha x 90,00 € = 1618,20 € / rok
 za TTP, VP a iné: 17,36 ha x 60,00 € = 1041,60 € / rok
Mimo LPIS OP, TTP, VP a iné: 1,01 ha x 10,00 € = 10,10 € / rok
Výkon práva poľovníctva a výkon rybárskeho práva: 0,00 ha x 1,00 € = 0,00 € / rok
SPOLU: **2669,90 € / rok**
4. **Daňovú povinnosť voči príslušnému obecnému / mestskému úradu vyplývajúcu z dane z pozemkov uvedených v zmluve zaplatí nájomca** v zmysle § 5, odsek 2, písmeno b) 1 zákona č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ súhlasí so zápisom nájomného vzťahu do katastra nehnuteľností kvôli dodržaniu bodu 4 článku VI. tejto nájomnej zmluvy.
6. Ak je vypočítaná výška nájomného nižšia ako dve eurá, môže sa prenajímateľ a nájomca dohodnúť na bezodplatnom užívaní pozemku. Taká dohoda sa považuje za zmluvu o výpožičke podľa § 659 až 662 Občianskeho zákonníka.
7. Ak miera inflácie v Slovenskej republike oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom SR pre daný kalendárny rok oproti jej stavu v minulom kalendárnom roku presiahne úroveň 3%, prenajímateľ bez dodatku k nájomnej zmluve jednostranným písomným oznámením automaticky zvýši výšku nájomného za užívanie predmetu nájmu, a to o rozdiel medzi mierou inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a skutočnou mierou inflácie k 31.12. predchádzajúceho roka.
8. Vadami, ktoré nespôsobil nájomca, sú najmä živelné pohromy, alebo iné nepredvídané udalosti objektívnej povahy nezavinené nájomcom, ktoré poškodia predmet zmluvy tak, že sa nedá využívať na prenajatý účel, alebo sa dá využívať iba obmedzene. Tieto vady sú dôvodom na odpustenie nájomného alebo zľavu na nájomnom v zmysle § 673 a 674 Občianskeho zákonníka.
9. Zmluvné strany sa dohodli, ak dôjde k pozemkovým úpravám (súčasná právna úprava v zákone č. 330/1991 Zb.), a nájomca riadne a včas plní záväzky z tejto zmluvy príp. dodatkov, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky, ktoré budú vo vlastníctve prenajímateľa za nájomné podľa tejto zmluvy alebo posledného oznámenia o zmene výšky nájmu, ak sa zmluvné strany písomne nehodnú inak. Ak prenajímateľ poruší tento záväzok, nájomca nemá povinnosť uhradiť ročné nájomné od predchádzajúceho roku užívania prenajatej plochy až do doby uzavretia novej nájomnej zmluvy, ak sa nedohodnú inak.
10. Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§ 5 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 675 Občianskeho zákonníka).
11. Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

Článok VII. PRÁVA A POVINNOSTI

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet s jeho určením podľa predpisov o evidencii nehnuteľnosti a brať z nich úžitky a v súlade s osobitnými predpismi (zákon 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, článok V.2. časť k nariadeniu vlády SR č. 20/2009 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov), zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca.
2. Vlastník ako prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi k odstráneniu porastov (kriky, náletové dreviny a pod.) brániacich v riadnom užívaní a obhospodarovaní prenajatej poľnohospodárskej pôdy.
3. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať aby nedošlo k poškodeniu pozemku, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na prenajatý pozemok.
5. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
6. Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní (§10 odsek 4 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov).
7. Nájomca sa zaväzuje komunikovať s prenajímateľom vo veciach tejto zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany prenajímateľa. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.).
8. Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu.
9. Nájomca je povinný po skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemok v riadnom stave a na ďalšie obhospodarovanie.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
11. Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu (§13, ods. 1 Zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, v znení neskorších predpisov)
12. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný. (§13, ods. 2 Zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, v znení neskorších predpisov)
13. Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 12 (§ 13 odsek 2 v zákone) alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.

(§13, ods. 3 Zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, v znení neskorších predpisov)

Článok VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom poľnohospodárskej pôdy sa môže skončiť len z týchto dôvodov:
 - dohodou zmluvných strán
 - výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu.Z iných dôvodov nie je možné zrušiť tento zmluvný vzťah.
2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom vypovedať k 1. novembru kalendárneho roka. Výpovedná lehota je 1 (jeden) rok. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhému účastníkovi, ináč je neplatná.
3. Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:
 - ak nájomca nevyužíva prenajaté pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
4. Nájomca môže zmluvu vypovedať alebo jej časť týkajúcej sa konkrétnej nehnuteľnosti z týchto dôvodov:
 - nesúhlasí so zvýšením nájomného,
 - prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.
5. Ak dôjde ku zrušeniu nájomnej zmluvy výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať prenajímateľovi, ak sa prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemok, ktorí mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Článok IX. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu určenú podľa článku I tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Článok X. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastník pozemku, ktorý je poľovným pozemkom, oprávňuje po dobu trvania nájmu nájomcu na výkon práva poľovníctva a na výkon rybárskeho práva (ak sa týka prenajatých pozemkov) v rozsahu prenajatých pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa (vid'. článok V.: Výkon práva poľovníctva a výkon rybárskeho práva). Zároveň splnomocňuje nájomcu v rozsahu prenajatých pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa (vid'. článok V.: Výkon práva poľovníctva a výkon rybárskeho práva) na uzavretie nájomných zmlúv a na zastupovanie vo všetkých konaniach podľa osobitného predpisu a to zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve v znení neskorších predpisov a aj na vykonanie rybárskeho práva podľa zákona č. 139/2002 Z. z. o rybárstve v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.

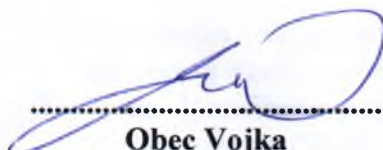
3. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
4. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie „deň 31.10. kalendárneho roka“.

Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

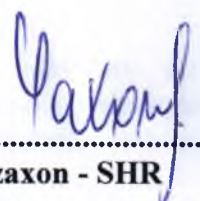
1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku, s výnimkou valorizácie (zmeny výšky nájomného) písomným oznámením prenajímateľa a podľa Článku VI. tejto zmluvy.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 5 exemplároch, z ktorých 1 exemplár dostane prenajímateľ a 4 exempláre nájomca.
3. Záležitosti neupravené touto zmluvou sa upravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda právoplatnosť podpisom oboch zmluvných strán s tým, že právne účinky z nej nastávajú odo dňa 25.09.2020.
5. Túto zmluvu možno zrušiť alebo zmeniť len po písomnej dohode oboch strán.
6. Táto zmluva nevylučuje ďalšie spresnenie výmery podľa doložených dokladov vo vlastníctve.
7. Prenajímateľ prehlasuje, že údaje na dokladoch uvedených v tejto nájomnej zmluve sú zhodné so skutočnosťou a nie sú v rozpore so zapísaným vlastníckym vzťahom, že nedošlo k prevodom vlastníckych práv na iné osoby, že z vyššie uvedených dokladov, ktorých bol môj predchodca, nebol prevedený žiadny výdaj pôdy do náhradného užívania. Ďalej sa zaväzuje, že v prípade zmien vo vlastníctve, tieto zmeny ihneď oznámi nájomcovi.
8. Prenajímateľ čestne prehlasuje, že predmet nájmu neprenechal do užívania nikomu inému a si je vedomý právnych následkov v prípade, že je táto informácia nepravdivá.
9. Podpísaním tejto zmluvy doterajšia zmluva prípadne jej dodatky strácajú platnosť a účinnosť.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe ich práva slobodnej vôle, vážne, určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu, pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

V Zatine, dňa 09.07.2020

Za prenajímateľa:


.....
Obec Vojka
Zsolt Kulcsár – starosta obce

Za nájomcu:


.....
František Szaxon - SHR

František Szaxon SHR
Hlavná 6/12, 076 53 Zatin ③
IČO:35541504, IČ DPH:SK1020690528

