NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzatvorená § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a 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 medzi nižšie uvedenými zmluvnými stranami

Prenajímateľ: **Obec Priechod**
Sídlo: Priechod č. 157, 976 11 Selce
IČO: 00 313 769
Zastúpený: Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s., Žilina
Číslo účtu IBAN: SK75 5600 0000 0012 0550 3001
ďalej len „prenajímateľ"

a

Nájomca: **Pasienkové družstvo Priechod**
Sídlo: 976 11 Priechod 333
IČO: 36 041 335
DIČ: 2021507796
IČ DPH: nie je platiteľ
Konajúci prostredníctvom: Pavol Filipko, predseda predstavenstva
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,
Oddiel: Dr, Vložka číslo: 349/S
Bankové spojenie: VÚB, a.s., Bratislava
Číslo účtu IBAN: SK38 0200 0000 0013 7019 5655
ďalej len „nájomca"

.....

Článok 1
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú vedené Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálny odbor, okres: Banská Bystrica, obec: Priechod, katastrálne územie: Priechod, evidované na LV č. 315 a LV č. 1135 ako parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu, ktoré sú bližšie špecifikované v Zozname označených parciel vlastníka, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Všetky pozemky uvedené v bode 1 tohto článku sú poľnohospodárskou pôdou podľa zákona 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, a teda podľa § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 504/2003 Z.z. sú pozemkami na poľnohospodárske účely.
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu vec, ktorá je bližšie špecifikovaná v bode 1 tohto článku a v Zozname označených parciel vlastníka, aby ju nájomca dočasne (v dojednanej dobe) užíval na poľnohospodárskej účely pri prevádzkovaní podniku (pestovanie bežných poľnohospodárskych plodín a podnikanie v poľnohospodárskej výrobe) a bral z nej úžitky. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca zmeniť len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok 2
Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na určitú - 5 rokov.

Článok 3
Výška nájomného, splatnosť a spôsob platenia

1. Keďže z § 10 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. vyplýva, že pri nájme pozemkov podľa § 1 ods. 2 písm. a) zákona č. 504/2003 Z.z. je výška nájomného najmenej 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu (§ 43 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb., ktorý stanovuje že, cit.: „podrobnosti o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo“) a ministerstvo do uzatvorenia tejto zmluvy nestanovilo hodnotu pozemkov a porastov, zmluvné strany sa dohodli na výške nájomného, ktoré je špecifikované v bode 2 tohto článku.
2. Nájomné za predmet nájmu bližšie špecifikovaný v Čl. I tejto zmluvy bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške:
   a) 40 Eur za 1 ha (0,004 Eur za m2) poľnohospodárskej pôdy (ornej pôdy) ročne;
   b) 40 Eur za 1 ha (0,004 Eur za m2) poľnohospodárskej pôdy (trvalých trávnych porastov) ročne;

   čo pri celkovej výmere prenajatých pozemkov (129.831 m2) predstavuje ročné nájomné vo výške 519,32 Eur, slovom: päťstodevätnásť euro tridsaťdva eurocentov.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomne výlučne v peňažných prostriedkoch, a to bezhotovostne, prevodom na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenajímateľovi nájomné ročne pozadu, najneskôr 31.12. príslušného kalendárneho roka. Nájomca zaplatí nájomné včas, pokiaľ bude platená suma pripísaná na účet prenajímateľa najneskôr 31.12. príslušného kalendárneho roka.
4. Ak je nájomca v omeškaní so splnením peňažného dlhu alebo jeho časti, má prenajímateľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania, podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka v spojení s § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, a to vo výške „o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu“.
5. Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajaté pozemky používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatých pozemkov klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatých pozemkov.
6. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpli o viac ako 20 %, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

Článok 4

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený využívať prenajaté pozemky riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.
2. Nájomca je povinný pri využívaní prenajatých pozemkov dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (hlavne zákonom o ochrane využívania poľnohospodárskej pôdy, zákonom o rastlinolekárskej starostlivosti, zákonom o hnojivách, zákonom o ochrane prírody a krajiny a iných).
3. Nájomca je povinný:
   a) v zmysle dohody obidvoch zmluvných strán zabezpečovať zimnú údržbu miestnych komunikácií v obci Priechod , a to za finančných podmienok, ktoré si osobitne dohodnú štatutárne orgány zmluvných strán;
   b) o predmet nájmu sa príkladne starať, a prispieť tak k vyčisteniu a skrášleniu chotára katastrálneho územia Priechod.
4. Nájomca berie na vedomie, že podľa § 3 zákona č. 504/2003 Zb. znáša obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatých pozemkov spojené s ich udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
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. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré si vyžadujú záber poľnohospodárskej pôdy, a na ktoré je potrebné stavebné povolenie, je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca môže vykonávať agrochemické zásahy zamerané na udržiavanie, resp. zvýšenie úrodnosti a ochrany prenajatých pozemkov pred poškodením a degradáciou aj bez súhlasu prenajímateľa.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy a poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
9. Nájomca je povinný nedopustiť vznik skládky na predmete nájmu, a ak napriek tomu skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný pri skončení nájmu podľa tejto zmluvy odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave vyhovujúcom na ďalšie obhospodarovanie.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o zmene vlastníctva, jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu. Prenajímateľ čestne prehlasuje, že v prípade ak nim poskytnuté informácie alebo nim zavinené konanie spôsobí nájomcovi škodu, je povinný mu ju v plnom rozsahu nahradiť.
12. Prenajímateľ je povinný vykonať všetky potrebné právne opatrenia vedúce k ochrane nájomcu pre prípad, že by k predmetu nájmu uplatňovala práva nezlučiteľné s právami nájomcu tretia osoba.
13. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa § 5 ods. 2 písm. b) bod 1. zákona č. 582/2004 Z.z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, <u>je daňovníkom dane z pozemkov (predmetu nájmu) nájomca.</u>

Článok 5
Skončenie nájmu

1. Platnosť tejto zmluvy sa skončí:
   a) dohodou zmluvných strán;
   b) odstúpením od zmluvy za nasledovných podmienok:
      - nájomca vtedy, ak sa prenajatá pôda stane bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti, nespôsobilou na dohodnuté využívanie, ak sa stane nepoužiteľnou, alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť pôdy, že sa tým zmarí účel tejto zmluvy;
      - prenajímateľ vtedy, ak:
        a) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa užíva prenajaté pozemky, alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda;
        b) ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov
        c) ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba prenajatú vec vypratať.
        d) ak si nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nebude plniť povinnosti špecifikované v Článku 4 bod 3 písm. a) a b) tejto zmluvy.

2. V prípade zrušenia záväzku vyplývajúceho z tejto zmluvy, sú zmluvné strany povinné bez zbytočného odkladu vysporiadať vzájomné práva a povinnosti vyplývajúce im z tejto zmluvy.

Článok 6
Doručovanie

1. Písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, sa účastníci zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky.
2. Poštou doručujú zmluvné strany písomnosti druhej zmluvnej strane na adresu:
   - prenajímateľ nájomcovi na korešpondenčnú adresu: Pasienkové družstvo Priechod, 976 11 Priechod č. 333;
   - nájomca prenajímateľovi na korešpondenčnú adresu: Obecný úrad Priechod, 976 11 Priechod č. 157.
3. Ak nie je možné doručiť písomnosť na vyššie uvedené adresy, povinnosť odosielateľa je splnená desiaty kalendárny deň nasledujúci po dni podania písomnosti na poštovú prepravu, a to bez ohľadu na dôvod nemožnosti doručenia zásielky (adresát neznámy, v mieste sídla sa nezdržuje, adresát odmietol prevziať, adresát v odbernej lehote neprevzal); uvedené zakladá fikciu doručenia.

Článok 7
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu poslednej zmluvnej strany a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovej stránke obce Priechod, podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Pokiaľ nie je v tejto zmluve dohodnuté inak, riadi sa táto zmluva, práva a povinnosti zmluvných strán, ako aj právne pomery z nej vyplývajúce, vznikajúce a s ňou súvisiace, platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, najmä zákonom č. 40/1964 Zb., Občianskym zákonníkom v znení neskorších predpisov a zákonom č. 504/2003 Zb., o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že obsah tejto zmluvy je možné meniť len formou písomných dodatkov k zmluve.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená slobodne, vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú zástupcovia zmluvných strán.
5. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy bolo už v čase jej uzavretia neplatné, alebo ak sa stane neplatným neskôr - po uzavretí tejto zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú bez zbytočného odkladu neplatné ustanovenie zmluvy nahradiť vo forme dodatku k zmluve platným ustanovením.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie zmluvy.

V Priechode, dňa .....
Prenajímateľ: Obec Priechod **.....**
Mgr. Stanislav Chaban, starosta obce

V Priechode, dňa .....
Nájomca: Pasienkové družstvo Priechod **.....**
Pavol Filipko, predseda predstavenstva

Zoznam označených parciel vlastníka