

NÁJONMNÁ ZMLUVA o nájme poľnohospodárskych pozemkov

I. Obec Balog nad Ipľom	
Sídlo:	Hlavná 75, 991 11 Balog nad Ipľom
IČO:	003 19 228
Konajúca	Ludovít Cseri, starosta číslo účtu:3127402/0200
ako prenajímateľ na jednej strane ("prenajímateľ")	

a

II. Ing. Peter Bálint - SHR	
sídlo:	Okružná 142, 991 11 Balog nad Ipľom
IČO:	17894280
zapísaná:	do evidencie SHR na OÚ v Balogu nad Ipľom, dňa 05.03.1992 č. j. 127/92
konajúca:	Ing. Peter Bálint - SHR
ako nájomca na druhej strane (ďalej len „nájomca“) a spolu s prenajímateľom (ďalej len „zmluvné strany“)	

uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov túto

zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov (ďalej len „Zmluva“):

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v podiele 1/1 zapísaných v katastri nehnuteľností v Slovenskej republike na liste vlastníctva č. 1505 a 432 vydaného Katastrálnym úradom v Banskej Bystrici, Správou katastra Veľký Krtíš nachádzajúcich sa v okrese Veľký Krtíš, v katastrálnom území obce Balog nad Ipľom a to nasledovne:

List vlastníctva	Parcelné číslo	Druh pozemku a výmera v m ²				
		Orná pôda	Trvalé trávnaté porasty	Zastavané plochy a nádvoría	Záhrady	Ostatné plochy
1505	CKN 3633	1770				
1505	CKN 3928	6858				
1505	CKN 3923/2	25544				
1505	CKN 4492		64836			
432	CKN 220			400		
432	CKN 221				247	
432	CKN 222			400		
432	CKN 223				244	
432	CKN 224			400		
432	CKN 225				242	
432	CKN 226			400		
432	CKN 227				240	
432	CKN 228			400		
432	CKN 229				238	
432	CKN 230			406		
432	CKN 231				230	
432	CKN 232			400		
432	CKN 233				233	
432	CKN 234			400		
432	CKN 235				239	
432	CKN 236			401		
432	CKN 237				240	
432	CKN 238			400		
432	CKN 239				243	
432	CKN 240			400		
432	CKN 241				246	
432	CKN 242			400		
432	CKN 243				248	
432	CKN 244			400		
432	CKN 245				251	
432	CKN 246			400		
432	CKN 247				253	
432	CKN 248					387
celkom v m ²		34172	64836	5607	3394	387

2. Prenajímateľ zmluvou ponecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie podľa podmienok dohodnutých Zmluvou a nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť prenájomiteľovi dohodnuté nájomné.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi predmet nájmu za tým účelom, aby nájomca na ňom po dobu nájmu hospodáril a užíval ho v súlade s § 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o využívaní pôdy“) ako riadny hospodár.
2. Nájomca bude predmet nájmu užívať za účelom poľnohospodárskej výroby.
3. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s druhom, charakterom, výmerou a hranicami predmetu nájmu a tieto skutočnosti berie na vedomie a bude ich rešpektovať pri výkone nájmu.

Článok III. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu 10 rokov odo dňa 1.10.2013 do 30.9.2023.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zaplatí prenájomiteľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné určené z ceny podľa BPEJ ročne:

a) orná pôda	3,42 ha á 70. - €	239,40 €
b) trvalé trávnaté porasty	6,48 ha á 40. - €	259,20 €
c) zastavané plochy a nádvorcia	0,56 ha á 70. - €	39,20 €
d) záhrady	0,34 ha á 70. - €	23,80 €
e) ostatné plochy	0,04 ha á 70. - €	2,80 €
celkom		564,40 €/ročne

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude ročné nájomné uhrádzať prenájomiteľovi za jeden hospodársky rok (od 1.10. do 30.9.), vždy ku koncu hospodárskeho roka, t.j. k 30.9., a to na bežný účet prenájomiteľa.

3. Nájomné je oslobodené od dani z pridanej hodnoty v zmysle § 38 Zák.č.222/2004 Z.z. v platnom znení.



4. V prípade omeškania s úhradou nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi dohodnuté úroky z omeškania vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý kalendárny deň omeškania až do zaplatenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné uvedené v bode 1 tohto článku môže prenajímateľ upraviť o medziročnú mieru inflácie oznámenej Slovenským štatistickým úradom k 31.12. príslušného ukončeného roka. Takto upravené nájomné je nájomca povinný platiť od nasledujúceho hospodárskeho roka.
6. Pre úpravu nájomného v nadväznosti na mieru inflácie je rozhodujúca výška nájomného aktuálna v predchádzajúcom roku.

Článok V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať na predmet nájmu.
2. Nájomca je oprávnený uskutočňovať na predmete nájmu akúkoľvek výstavbu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a to na vlastné náklady.
3. Nájomca nie je oprávnený ponechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe.
4. Nájomca sa zaväzuje pri výkone svojich práv dodržiavať všetky povinnosti podľa príslušných právnych predpisov, osobitne Zákona o využívaní pôdy.
5. Nájomca nie je oprávnený v súvislosti s predmetom nájmu na výkon rybárskeho práva a aj právo poľovníctva.

Článok VI. Náhrada škody

Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky prípadné škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho nájmom.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom možno skončiť pred uplynutím doby, na ktorú je dohodnutý, písomnou dohodou zmluvných strán, výpoveďou podľa bodu 3., alebo výpoveďou nájomcu podľa bodu 4.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:
 - a) nájomca bez súhlasu prenajímateľa podstatným spôsobom zmenil druh pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu;
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
 - c) nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nezaplatil ročné nájomné a daň z nehnuteľnosti v lehote splatnosti
 - d) nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť mu uloženú touto zmluvou alebo súvisiacim právnym predpisom.

3. Nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať, ak:

- a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
- b) väčšia časť predmetu nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilou na dohodnuté užívanie;
- c) prenajímateľ vykonal na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.

4. V prípade ak Prenajímateľ zistí, že nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s článkom II. bod 1. a 2. Zmluvy, a toto jeho zistenie bude vychádzať z podnetu orgánu ochrany poľnohospodárskej pôdy, vydaného v zmysle § 4 – 8 Zákona o využívaní pôdy, je povinný ho na túto skutočnosť bezodkladne upozorniť a poskytnúť mu primeranú lehotu na odstránenie zistených závad. Táto lehota nesmie byť kratšia ako 6 kalendárnych mesiacov. Ak ani po uplynutí tejto lehoty nájomca nezačne užívať predmet nájmu v súlade s článkom II. bod 1. a 2. Zmluvy je prenajímateľ oprávnený Zmluvu vypovedať v zmysle tohto článku bod 2. písm. b) Zmluvy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvu možno vypovedať vždy ku koncu príslušného hospodárskeho roka, pričom Zmluvná strana musí doručiť písomnú výpoveď druhej Zmluvnej strane najneskôr k 31. januáru príslušného hospodárskeho roka ku koncu, ktorého má byť Zmluva vypovedaná. Výpoveď musí mať písomnú formu, musí v nej byť uvedený výpovedný dôvod a musí byť doručená druhej strane, inak je neplatná.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že v priebehu výpovednej lehoty, podľa bodu 5 tohto článku sa predovšetkým pokúsia navzájom si objasniť, či k výpovedi nedošlo z nedorozumenia alebo pre chybnú informovanosť. V prípade zistenia, že je to tak, Zmluvné strany vyjadrujú vôľu, že napravia nedorozumenie a budú pokračovať v riadnom nájme podľa Zmluvy za predpokladu, že Zmluvná strana, ktorá zaslala výpoveď, túto písomne odvolá.

7. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v primeranom stave spôsobilom na riadne užívanie vrátane vykonanými mu uloženými povinnosťami v zmysle príslušných právnych predpisov. Prenajímateľ týmto zároveň v zmysle ust. § 12 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. vyzýva nájomcu na vrátenie pozemkov tvoriacich predmet nájmu uvedený v zmluve k 30.09.2022. Nájomca berie túto výzvu na vedomie s tým, že zmluvné strany ju považujú za doručeníu nájomcovi v deň podpísania tejto zmluvy.

8. Od nájomnej zmluvy môže odstúpiť ktorákoľvek zo zmluvných strán pred uplynutím doby nájmu aj z dôvodov uvedených v zákone č. 504/2003 Z.z. a z dôvodov, pre ktoré je oprávnená vypovedať túto zmluvu. Zmluva sa zruší nasledujúci deň po doručení písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane, ale nie skôr, ako nájomca skončí zber úrody na predmete nájmu v príslušnom hospodárskom roku.

9. Platnosťou a účinnosťou tejto zmluvy sa ruší Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov medzi zmluvnými stranami zo dňa 19.12.2010 v celom rozsahu.

Článok VIII.

Daň z nehnuteľností

1. Daň z nehnuteľností nie je súčasťou nájomného zmluvnými stranami dohodnutého v článku IV. bod 1 tejto zmluvy.

2. Daň z nehnuteľností je povinný platiť nájomca.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca Zmluvu predloží príslušnej správe katastra na zaevidovanie najneskôr do 6 mesiacov po jej podpísaní zmluvnými stranami.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ nie sú uvedené v Zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvu je možné upraviť, zmeniť, alebo doplniť písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v piatich exemplároch, dva pre prenajímateľa, dva pre nájomcu a jeden pre Katastrálny úrad Banská Bystrica, Správa katastra Veľký Krtíš.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť doručiť písomnosť podľa Zmluvy sa považuje v konkrétnom prípade za splnenú dňom prevzatia písomnosti alebo odmietnutím túto písomnosť prevziať; pre doručovanie je rozhodné sídlo zmluvnej strane uvedené v Zmluve.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov zo Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti a urobiť všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhej strany.
7. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, v plnom rozsahu s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Balogu nad Ipľom: dňa 25.02.2014

Prenajímateľ:



Ludovít Cseri
starosta obce
Balog nad Ipľom



Nájomca:



Ing. Peter Bálint
SHR
Balog nad Ipľom

Ing. Peter Bálint - **SHR**
991 11 Balog nad Ipľom 142
IČO: 17 894 280
IČ DPH: SK1020602935 ②
Č.ú.: VÚB 160245-402/0200