

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme pozemku na poľnohospodárske účely

uzavretá podľa prvej 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 (ďalej len „zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“) a § 663 až § 684 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

medzi zmluvnými stranami

Prenajíateľ: **Obec Bašovce**
sídlo: Bašovce 160, 922 01
zastúpená: Ing. Ľubomír Dekan, starosta obce
IČO: 31 827 802
DIČ: 2020531392
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK20 5600 0000 0052 0940 500
(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **Marek Melicher**
dátum nar.
adresa trvalého pobytu: Bašovce 95, 922 01
(ďalej len „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spoločne ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito tiež ako „zmluvná strana“)

v tomto znení :

I. Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 pozemku nachádzajúceho sa v okrese Piešťany, obec Bašovce, katastrálne územie Bašovce, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor :

k. ú.	číslo LV	parcels registra	číslo parcely	druh pozemku	výmera m ²
Bašovce	446	C	673	zastavaná plocha a nádvorie	3834

2. Prenajíateľ za podmienok dohodnutých v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do dočasného užívania na dohodnutý účel uvedený v článku II. tejto zmluvy:
časť o výmere 2570 m² t.j. 0,2570 ha pozemku identifikovaného v predchádzajúcom odseku tohto článku, graficky vyznačenú v situačnom zameraní, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy, (ďalej len „Predmet nájmu“ alebo „prenajatý pozemok“).

II. Účel nájmu

Účelom nájmu je užívanie prenajatého pozemku na poľnohospodárske účely - vykonávanie ovocinárskej a záhradkárskej činnosti.

III. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára so začiatkom nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy na dobu určitú v trvaní 20 (dvadsať) rokov.

IV. Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán, v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva v Bašovciach č. 123/2021 zo dňa 27.09.2021, vo výške 50,00 EUR (slovom: päťdesiat eur) / rok za celý Predmet nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi ročné nájomné dohodnuté v predchádzajúcom odseku jednorazovo vždy k 1. aprílu kalendárneho roka, ktorého sa nájomné týka; a to na účet prenajímateľa.
3. Nájomné za rok 2021 zaplatí nájomca v pomernej časti a to v sume 12,50 EUR v lehote do 30.11.2021 na účet prenajímateľa.
4. Nájomca má právo žiadať odpustenie nájomného alebo primeranú zľavu z nájomného v prípadoch stanovených v § 5 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Nájomca je povinný preukázať splnenie podmienok na zľavu alebo odpustenie nájomného. Právo na odpustenie nájomného alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu; právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

V. Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať prenajatý pozemok len na dohodnutý účel, riadnym spôsobom, so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, a udržiavať prenajatý pozemok v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
2. Nájomca znáša obvyklé náklady spojené s užívaním prenajatého pozemku a s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený brať z prenajatého pozemku úžitky.
4. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu prenajatého pozemku a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu alebo zmenšeniu.
5. Nájomca je povinný pri užívaní prenajatého pozemku dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy (napr. predpisy o ochrane prírody a krajiny, životného prostredia, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov).

6. Nájomca je povinný nedopustiť vznik skládky odpadu na prenajatom pozemku. Ak napriek tomu na prenajatom pozemku skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému úradu a prenajímateľovi a je povinný skládku odstrániť na vlastné náklady.
7. Nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a v súlade s osobitnými predpismi.
8. Nájomca je oprávnený dať prenajatý pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
9. Nájomca je povinný z Predmetu nájmu /prenajatej výmery/ platiť daň z nehnuteľností podľa zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a všeobecne záväzného nariadenia obce Bašovce.
10. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na prenajatý pozemok za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
11. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi prenajatý pozemok v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel. Zmluvné strany vyhlasujú, že prenajímateľ odovzdáva a nájomca prijíma prenajatý pozemok do užívania v stave spôsobilom k užívaniu na dohodnutý účel.
12. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich prenajatý pozemok.

VI. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa končí
 - a) kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán
 - b) výpoveďou prenajímateľa podľa odseku 2 tohto článku
 - c) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu podľa odseku 3 tohto článku
 - d) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu.
2. Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu s 3-mesačnou výpovednou lehotou v časti Predmetu nájmu, ktorá bude potrebná pre stavbu cyklotrasy. Výpoveď podľa predchádzajúcej vety musí byť písomná, s uvedením dôvodu výpovede podľa tohto ustanovenia zmluvy a s vymedzením výpoveďou dotknutej časti Predmetu nájmu potrebnej pre stavbu cyklotrasy. Výpovedná lehota začína od nasledujúceho dňa po doručení výpovede nájomcovi.
3. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou aj bez uvedenia dôvodu, a to k 1. novembru, pričom výpovedná lehota v tomto prípade je 5 (päť) rokov.
4. Každá zo zmluvných strán je oprávnená odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch stanovených zákonom alebo dohodnutých v tejto zmluve. Odstúpenie od zmluvy musí mať písomnú formu a musí v ňom byť uvedený dôvod odstúpenia.
5. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy z týchto dôvodov:
 - a) nájomca neužíva prenajatý pozemok riadnym spôsobom alebo na dohodnutý účel,
 - b) nájomca nenakladá s prenajatým pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - c) nájomca užíva prenajatý pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,
 - d) nájomca podstatne zmení druh prenajatého pozemku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s osobitnými predpismi,

- e) nájomca dá prenajatý pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) nájomca podstatne porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - g) nájomca napriek výzve nezaplatí splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - h) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý pozemok alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda,
 - i) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu verejnej moci treba prenajatý pozemok vypratať.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa táto zmluva zrušuje zberom úrody, pokiaľ bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od zmluvy nájomcovi.
7. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy z týchto dôvodov:
- a) prenajímateľ vykoná na prenajatom pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na dohodnutý účel, alebo ak prenajímateľ zriadil na prenajatom pozemku stavbu,
 - b) tretia osoba uplatňuje k prenajatému pozemku právo nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ v primeranej lehote neurobí potrebné právne opatrenia na ochranu nájomcu alebo tieto opatrenia nie sú úspešné.
8. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa táto zmluva zrušuje zberom úrody, pokiaľ bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od zmluvy prenajímateľovi.
9. Ak sa nájom skončí, nájomca je povinný prenajatý pozemok vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému účelu užívania najneskôr v deň skončenia nájmu.
10. Termínom „zber úrody“ sa na účely tejto zmluvy rozumie 31. október príslušného kalendárneho roku.

VII. Zmluvné pokuty

1. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu
- a) vo výške 50% dohodnutého ročného nájomného, ak nájomca
 - užíva prenajatý pozemok na iný než dohodnutý účel, alebo
 - podstatne zmení druh prenajatého pozemku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo
 - dá prenajatý pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) vo výške 100% dohodnutého ročného nájomného, ak nájomca dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajatý pozemok a neodovzdá ho prenajímateľovi v stave dohodnutom v tejto zmluve.
2. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa do 15 dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa s uplatnením nároku na zmluvnú pokutu.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od tejto zmluvy nezaniká.

VIII. Doručovanie písomností

1. Na účely doručovania písomností medzi zmluvnými stranami sa za účinné doručenie písomnosti považuje aj odmietnutie jej prevzatia, pričom zásielka sa bude považovať za doručeníu momentom odmietnutia prevzatia. Rovnako sa bude doručovanie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z akéhokoľvek dôvodu, pričom účinky doručenia nastanú dňom, kedy zásielku poštový podnik vrátil odosielateľovi ako nedoručenú, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezozvedel. V prípade pochybností o doručení písomnosti sa zásielka bude považovať za doručeníu siedmym kalendárnym dňom po jej odoslaní.
2. Písomnosti prenajímateľa sa budú doručovať nájomcovi na adresu trvalého pobytu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy (str. 1 zmluvy), pokiaľ nájomca písomne neoznámí prenajímateľovi inú adresu na doručovanie.

IX. Záverčné ustanovenia

1. Nájom dohodnutý touto zmluvou bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Bašovciach č.123/2021 zo dňa 27.09.2021.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Ostatné záležitosti a vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené touto zmluvou sa spravujú zákonom o nájme poľnohospodárskych pozemkov, Občianskym zákonníkom a ďalšími platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že bola uzavretá podľa ich slobodnej a vážnej vôle, určite a zrozumiteľne, bez uvedenia do omylu, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom zmluvu podpisujú.
6. Zmluva je vyhotovená a podpísaná v troch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží dva rovnopisy a nájomca obdrží jeden rovnopis.

V Bašovciach, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Obec Bašovce
Ing. Ľubomír Dekan, starosta obce

.....
Marek Melicher