

Zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na dobu určitú

číslo **NZ 27/2023**

uzavretá podľa §-u 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ust. §-u 7 a nasl. zákona č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (t.j. v znení zákona 151/2021 Z.z.257/2022, ktorým sa ako posledným menil a dopĺňal zákon č. 504/2003 Z.z.)

1. ZMLUVNÉ STRANY :

1.1. Nájomca

**Stredná odborná škola hotelových služieb a dopravy
/ skrátené aj ako SOŠ HSaD/**

so sídlom : Zvolenská cesta 83, 984 01 Lučenec,
IČO: : 37890221
štatutárny orgán : Mgr. Juraj Vitek, riaditeľ školy
/ďalej aj ako „Nájomca“/

1.2 Prenajímateľ

Meno a priezvisko : **Zoltán Kaššai**
bytom : Jána Petiana- Petéyiho 6, 984 01 Lučenec
číslo účtu / IBAN :

/ďalej aj ako „Prenajímateľ“/

/ďalej Nájomca a Prenajímateľ spolu ďalej aj ako „Zmluvné strany“/

- 1.3 Prenajímateľ a Nájomca týmto v zmysle § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka a §-u 7 a nasl. ustanovení zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“ alebo **Nájomná zmluva**).

2. PREAMBULA – DEFINÍCIA POUŽITÝCH POJMOV

- 2.1 **Nájomom pozemku na poľnohospodárske účely** – sa rozumie zmluvný vzťah, na základe ktorého vlastník alebo subjekt ktorý má predmet nájmu zverený do správy ako Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi za odplatu pozemok, aby ho dočasne t.j. v dohodnutom čase alebo bez časového určenia užíval a bral z neho aj prislúchajúce úžitky. Čiže sa jedná o dvojstranný právny úkon, ktorý kreuje právny vzťah medzi Prenajímateľom a Nájomcom a vymedzuje ich vzájomné práva a povinnosti. Uvádzaný zmluvný vzťah je legislatívne upravený ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a ustanoveniami osobitného predpisu, ktorým je zákon 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“).
- 2.2 **Pozemkom** sa rozumie časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku.

- 2.3 **Parcela** je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla.
- 2.4 **Pozemkom na poľnohospodárske účely** – sa rozumie taký pozemok alebo jeho časť, ktorý je:
- a) poľnohospodárskou pôdou,
 - b) ktorý je v katastri nehnuteľností v registri „C“ vedený ako zastavaná plocha a nádvorie slúžiaci na poľnohospodárske účely
 - c) alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo aj iný pozemok prenechaný pre poľnohospodárske účely.
- 2.5 **Nájomom na dobu určitú** – sa rozumie dohodnuté a zo zmluvy zrejmé časové obdobie odkedy a dokedy bude Nájomca Pozemok/Pozemky užívať pričom sa bude jednať o obdobie najmenej na 5 rokov a najdlhšie však na 15 rokov okrem výnimiek určených v ustanovení § 8 ods. 2 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov. Pokiaľ by toto časové obdobie zrejmé nebolo, má sa zato, že bol nájom Poľnohospodárskeho pozemku uzavretý na dobu neurčitú.
- 2.6 **Nájomom na dobu neurčitú** – sa rozumie dohodnuté a zo Zmluvy zrejmé časové obdobie od kedy bude Nájomca Pozemok/Pozemky užívať pričom nebolo dohodnuté a ani zo zmluvy nie je zrejmé dokedy. Pokiaľ by však zo zmluvy nebolo zrejmé alebo jednoznačne dané odkedy, má sa zato, že nájom začína dňom nasledujúcim po dni podpise zmluvy obidvoma jej účastníkmi.
- 2.7 **Podiel** vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.

3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1 Predmetom Zmluvy je zo strany Prenajímateľa ako vlastníka záväzkov odplatne prenajať (prenechať a poskytnúť na dočasné užívanie) Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky Nájomcovi, ktorému vzniká záväzkov v stanovenom termíne vyplatiť dohodnutú cenu nájmu.

- 3.2 Jedná sa o poľnohospodársky/e pozemok/y nachádzajúci/e sa v katastrálnom území Lučenec, obce Lučenec, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec ako parcely registra „C“:

LIST VLASTNÍCTVA ČÍSLO - 11101

<u>parcelné č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>o výmere</u>	<u>podiel</u>	<u>výmera na podiel</u>
7257/3	orná pôda	7031 m ²	2/72	195,30 m ²

-vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec ako parcely registra „E“:

2429/3	orná pôda	16323 m ²	2/72	453,41 m ²
--------	-----------	----------------------	------	-----------------------

LIST VLASTNÍCTVA ČÍSLO - 11102

<u>parcelné č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>o výmere</u>	<u>podiel</u>	<u>výmera na podiel</u>
7257/4	orná pôda	1199 m ²	2/72	33,30 m ²

LIST VLASTNÍCTVA ČÍSLO - 8748

<u>parcelné č.</u>	<u>druh pozemku</u>	<u>o výmere</u>	<u>podiel</u>	<u>výmera na podiel</u>
7256/6	orná pôda	478 m ²	2/72	13,27 m ²
7256/12	orná pôda	167 m ²	2/72	4,63 m ²

bližšie špecifikovaného/špecifikovaných čo do majetkovej podstaty, jednotlivých vlastníkov a iných oprávnených osôb, ako aj prípadne existujúcich tiarch a poznámok k danému Poľnohospodárskemu pozemku a to vo forme príslušného v čase podpisu zmluvy aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností, ktorý je potom prílohou tejto zmluvy.

- 3.3 Účelom nájmu je vykonávanie poľnohospodárskej činnosti Nájomcu pri prevádzkovaní jeho podniku.

- 3.4 Prenajímateľ prenecháva Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky Nájomcovi, aby ho/ich k uvádzanému účelu dočasne užíval a zároveň aby z neho/nich bral aj príslúchajúce úžitky.
- 3.5 Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Zmluvné strany berú na vedomie, že právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má ten nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel. Nájomca, ktorý má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte menšinový spoluvlastnícky podiel, má len tie práva, ktoré mu priznáva samotný Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov.
- 3.6 Ak sa Zmluvné strany dohodnú, je oprávnený Nájomca prenajatú vec dať do podnájmu, pričom však je Nájomca zároveň povinný najneskôr do 30 dní Nájomcovi oznámiť aj spôsob a čas tohto podnájmu.

4. DOBA NÁJMU

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájme Poľnohospodárskeho pozemku/Poľnohospodárskych pozemkov uvádzaných v čl. 3, bod 3.2. tejto zmluvy na dobu určitú v trvaní najmenej 5 rokov t.j. od 01.01.2023 do 31.12.2027

5. VÝŠKA NÁJOMNÉHO, JEJ SPLATNOSŤ A FORMA SPLATENIA

- 5.1 Výška nájomného bola stanovená dohodou Zmluvných strán a to v sume 0,0427 Eur/m² čo pri celkovej výmere prenajatej plochy 699,90 m² činí v sume **29,86 €**, ročne.
- 5.2 Uvedené nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu a to najneskôr k 1. októbru kalendárneho roka, pokiaľ sa prípadne Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.3 Ročné nájomné je vyplácané z účtu Nájomcu na účet Prenajímateľa, ktorý bol ním určený a ktorý je uvádzaný v záhlaví tejto zmluvy. Pokiaľ by to nebolo možné, má Nájomca možnosť úhrady poštovou poukážkou na poslednú jemu známu adresu Prenajímateľa.
- 5.4 Nájom bude vyplácaný zo strany Nájomcu ročne a to formou prevodného príkazu z jeho účtu na účet Prenajímateľa.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že za deň splatnosti sa bude považovať deň kedy dôjde z príslušného účtu Nájomcu k odpočítaniu tejto vyplácanej sumy zo strany príslušnej banky a pri úhrade formou poštovej poukážky deň jej podania na príslušnej pobočke Slovenskej pošty.

6. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1 Nájomca je oprávnený užívať Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky riadnym spôsobom na účely primerané jeho/ich druhu. Preto ich Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania najmä za účelom riadneho obrábania a odborného hospodárenia v rámci podmienok poľnohospodárskeho podniku.
- 6.2 V prípade, že počas trvania nájmu bude Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky zaťažená vecným bremenom alebo iným právom, či záväzkom v prospech tretej osoby je Prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti Nájomcu vopred informovať, pričom by sa však malo jednať o záväzok, ktorý nemá vplyv na samotný prenájom ako aj riadne užívanie prenajímaných pozemkov.
- 6.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak v dôsledku pozemkových úprav, ktoré v budúcnosti môžu byť na Poľnohospodárskom pozemku/Poľnohospodárskych pozemkoch vykonané, alebo

ak v dôsledku iných skutočností sa stane táto zmluva neurčitá alebo neplatná, alebo v dôsledku takýchto skutočností dôjde k podstatnej zmene výmery Poľnohospodárskeho pozemku /Poľnohospodárskych pozemkov, Prenajímateľ sa zaväzuje uzavrieť na výzvu Nájomcu nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude nájom všetkých pozemkov, ktorých bude Prenajímateľ výlučným vlastníkom alebo spoluvlastníkom a to za podmienok rovnakých ako boli dojednané v Zmluve.

- 6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že podpisom tejto zmluvy sa v prospech Nájomcu zriaďuje na Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky predkupné právo ako vecné právo, ktoré pôsobí aj voči nástupcom Prenajímateľa. V prípade ak Nájomca nekúpi Poľnohospodársky pozemok/Poľnohospodárske pozemky ponúknuté mu Prenajímateľom, predkupné právo mu zostáva zachované aj voči právnomu nástupcovi Prenajímateľa.
- 6.5 Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. zmena jeho priezviska, uvádzanej adresy bydliska, bankového spojenia a pod.).

7. VYHLÁSENIE PRENAJÍMATEĽA

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s Predmetom nájmu nakladať.
- 7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcovi nezamlčal žiadne jemu známe skutočnosti o stave Predmetu nájmu, právnom režime a ani iné podstatné skutočnosti, ktoré by mohli Nájomcu akýmkoľvek spôsobom obmedziť v užívaní samotného Predmetu nájmu .
- 7.3. Prenajímateľ prehlasuje, že k Predmetu nájmu sa neviažu žiadne iné užívacie práva tretích osôb, držba, vecné práva a to či už aktívne alebo pasívne. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že nemá vedomosť o vzniku žiadnych zákonných alebo zmluvných práv tretích osôb, ktoré by zaťažovali Predmet nájmu a to tak v súčasnosti ako aj do budúcnosti.
- 7.4. Prenajímateľ prehlasuje, že v čase uzatvorenia tejto zmluvy Predmet nájmu nie je predmetom nájomného alebo iného vzťahu s tretou osobou, ani iná tretia osoba nemá k Predmetu nájmu žiadne zákonné alebo zmluvné právo, ktoré by ju oprávňovalo Predmet nájmu alebo jeho časť akýmkoľvek spôsobom užívať.
- 7.5. Prenajímateľ prehlasuje a podpisom Zmluvy potvrdzuje, že v zmysle zákona 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov dáva súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v informačnom systéme Nájomcu a to či už na účely spracovania samotnej Zmluvy, alebo prípadne aj k iným s tým súvisiacim úkonom.
- 7.6. Ak sa preukáže nepravdivosť niektorého z vyhlásení daného niektorou Zmluvnou stranou v Zmluve alebo ak niektorá Zmluvná strana poruší niektorú z povinností uvedených v Zmluve, zaväzuje sa nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej strane vznikla.

8. UKONČENIE NÁJMU

- 8.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený Zmluvou je možné ukončiť:
- 8.1.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa Prenajímateľ s Nájomcom nedohodnú inak
- 8.1.2 dohodou Zmluvných strán k vzájomne dohodnutému a odsúhlasenému termínu. Pokiaľ sa tak nestane že termín v dohode uvedený nie je zmluvné strany sa dohodli že v takomto prípade sa nájom končí dohodou a to dňom podpisu dohody obidvoch zúčastnených strán
- 8.2 Nakoľko sa jedná o uzavretie nájmu na dobu určitú, zmluvu o nájme pred uplynutím dohodnutej doby určitej nie je možné vypovedať.

9 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom tri obdrží Nájomca a jeden Prenajímateľ.
- 9.2 Prenajímateľ prehlasuje a podpisom potvrdzuje, že jeho oprávnenie disponovať s Poľnohospodárskym pozemkom/ Poľnohospodárskymi pozemkami nie je ničím obmedzené a je spôsobilý a oprávnený uzavrieť Zmluvu.
- 9.3 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca na základe uvádzanej Zmluvy podal návrh na zápis nájmu aj katastrálnemu odboru príslušného okresného úradu.
- 9.4 Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 9.5 Zmeny Zmluvy je možné uskutočniť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán a to výlučne len v písomne vo forme dodatkov číselne označovaných postupne tak ako budú tieto vznikať a ako dôjde k ich uzavretiu.
- 9.6 Tieto dodatky sa potom stávajú prílohami samotnej Nájomnej zmluvy.
- 9.7 Pokiaľ z kontextu tejto zmluvy jasne nevyplýva inak, zahŕňa význam slova v jednotnom čísle rovnako význam daného slova v množnom čísle a naopak, význam slova vyjadrujúci určitý rod zahŕňa rovnako ostatné rody. Jednotlivé pomenovanie jednotlivých článkov Zmluvy sú uvádzané len pre základnú orientáciu a prehľadnosť, čiže nemajú vplyv na samotný ich výklad.
- 9.8 Akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné alebo nevynútiteľné podľa platného práva, bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť akékoľvek neplatné alebo nevynútiteľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá nahrádzanému neplatnému alebo nevynútiteľnému ustanoveniu.
- 9.9 Zmluvné strany prehlasujú, že Zmluva nebola uzavretá v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok. Zmluvné strany vyhlasujú, že text zmluvy je určitým a zrozumiteľným vyjadrením ich vážnej a slobodnej vôle, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpísali.
- 9.10 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení a v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.

Dohoda o výške nájomného

v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. § 10 o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Nájomca a prenajímateľ sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške **1000,00 eur** za hektár užíwanej zastavanej pôdy a **50,00 eur** za ha užíwanej ornej pôdy. Dohodnuté nájomné na výmeru **277,50 m²** zastavanej plochy je **27,75 eur** a **422,40 m²** ornej pôdy je **2,11 eur**. Nájomné za prenajatú pôdu predstavuje celkom výšku **29,86 eur** ročne.

Výška nájomného môže byť menená len písomným dodatkom a to z dôvodov uvedených v § 10 a 11 zákona 504/2003 Z. z. v platnom znení.

N á j o m c a :

P r e n a j í m a t e ľ :

[Faint signature of the tenant]

[Faint signature of the landlord]