

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

číslo **NZ 33 /2023**

uzavretá podľa §-u 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník a
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 : **Ing. Mirko Kolimár**
bytom : Gaštanová 6464/8, 974 01 Banská Bystrica
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 ide o dvojstranný právny úkon, ktorý tvorí 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 zemskeho 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 ide o obdobie najmenej 5 rokov a najviac 15 rokov okrem výnimiek určených v ustanovení § 8 ods. 2 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov.
- 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 platí, 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 dohodnuté nájomné.
- 3.2 Ide o poľnohospodársky/e pozemok/y nachádzajúci/e sa v **katastrálnom území Lučenec, obce Lučenec, vedených katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec ako parcely registra „E“:**

LIST VLASTNÍCTVA ČÍSLO - 10042

parcelné č.	druh pozemku	o výmere	podiel	výmera na podiel
2368/32	orná pôda	5428 m²	1/2	2714 m²

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 Predmetom tejto zmluvy nie je právo na výkon poľovníctva na prenajatých pozemkoch.
- 3.6 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.

- 3.7 Nájomca môže prenajať poľnohospodársky pozemok dať do podnájmu len po predošlom súhlase Prenajímateľa.

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 5 rokov t.j. od 01.01.2023 do 31.12.2027

5. VÝŠKA NÁJOMNÉHO, JEHO SPLATNOSŤ A FORMA ÚHRADY

- 5.1 Výška nájomného bola stanovená dohodou Zmluvných strán a to v sume 0,009 Eur/m² čo pri celkovej výmere prenajíatej plochy 2714 m² činí **24,43 €**, ročne.
- 5.2 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predošlý rok a to od 01.01. bežného roka. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi písomne oznámené a žiadané späť k 01.01. daného roka, v ktorom bola výška miery inflácie oznámená Nájomcovi, najneskôr do šesťdesiatich (60) dní odo dňa doručenia oznámenia o výške miery inflácie Prenajímateľovi od Štatistického úradu.
- 5.3 Uvedené nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely je splatné k 31.12. príslušného kalendárneho roka, v ktorom boli poľnohospodárske pozemky Nájomcom užívané, pokiaľ sa prípadne Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 5.4 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.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že za deň platby sa bude považovať deň, keď dôjde k odpočítaniu vyplácanej sumy z účtu Nájomcu v príslušnej banke a pri úhrade formou poštovej poukážky to bude deň jej podania na 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.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, zachovať jeho prirodzenú úrodnosť, dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, zneužitiu, zmenšeniu, zníženiu produkčnej schopnosti a plniť všetky svoje úlohy a povinnosti pri výkone poľnohospodárskej činnosti na predmete nájmu so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje starať sa o poriadok v okolí predmetu nájmu, zaisťovať bežnú údržbu a obnovu predmetu nájmu zodpovedajúcu jeho priebežnému opotrebeniu, najmä dodržiavanie vhodných oševných postupov v rozsahu ošetrovania pôdy, vrátane prihnojovania a ochrany rastlín.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje po dobu trvania nájmu platiť za predmet nájmu daň z nehnuteľnosti, výška nájomného uvedená v čl. 5.1. bola dohodnutá s ohľadom na túto skutočnosť.
- 6.5. V prípade, že počas trvania nájmu bude poľnohospodársky pozemok/poľnohospodárske pozemky zaťažené vecným bremenom alebo iným právom, či záväzkom v prospech tretej osoby, je Prenajímateľ povinný o tejto skutočnosti Nájomcu vopred informovať, pričom by malo ísť o záväzok, ktorý nemá vplyv na samotný prenájom a riadne užívanie prenajímaných pozemkov.

- 6.6. 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 táto zmluva stane neurčitá alebo neplatná, alebo v dôsledku takýchto skutočností dôjde k podstatnej zmene výmery poľnohospodárskeho pozemku /poľnohospodárskych pozemkov, Prenajímateľ pokiaľ to nebude z jeho strany nemožné, alebo nevýhodné sa bude snažiť uzavrieť na výzvu Nájomcu nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude nájom adekvátnych pozemkov, ktorých bude Prenajímateľ výlučným vlastníkom alebo spoluvlastníkom a to za podmienok rovnakých, alebo podobných ako boli dojednané v tejto Zmluve.
- 6.7. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Nájomcovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktorá sa týka identifikácie Prenajímateľa (napr. zmena jeho priezviska, uvádzanej adresy bydliska, bankového spojenia a pod.). Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu (napr. zmenu názvu, adresy, zmenu zriaďovateľa, bankového spojenia, likvidáciu organizácie a pod.)

7. VYHLÁSENIE PRENÁJIMATEĽA

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom nájmu nakladať.
- 7.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomcovi vedome 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 mu nie je známe, že by sa k Predmetu nájmu viazali nejaké užívacie práva tretích osôb, držba, vecné práva, a to či už aktívne alebo pasívne – s výnimkou spoluvlastníckych práv spoluvlastníka pozemku. Prenajímateľ zároveň prehlasuje, že nemá vedomosť o vzniku žiadnych iných 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 z jeho strany predmetom nájomného alebo iného vzťahu s treťou osobou.
- 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 výhradne na účely spracovania samotnej Zmluvy a k úkonom s tým súvisiacim.

8. VYHLÁSENIA NÁJOMCU

- 8.1. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený a odborne spôsobilý hospodáriť na prenajatej pôde v zmysle Zákona č. 504/2003 Z. z.
- 8.2. Nájomca vyhlasuje, že bude užívať prenajatý pozemok sám a bez predošlého súhlasu Prenajímateľa nevstúpi do žiadneho ďalšieho nájomného vzťahu s treťou osobou týkajúceho sa predmetného pozemku.

9. UKONČENIE NÁJMU, VÝPOVEĎ ZMLUVY

- 9.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah založený Zmluvou končí:
- 9.1.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu, ak sa Prenajímateľ s Nájomcom nedohodnú inak
- 9.1.2. dohodou Zmluvných strán k vzájomne odsúhlasenému termínu.
- 9.2. Zmluvu v podmienkach nájmu môžu zmluvné strany vypovedať k 1.10. (októbru) bežného roka, pričom výpovedná lehota je 9 mesiacov. Prenajímateľ vypovie nájomnú zmluvu v prípade neplnenia záväzkov uvedených v bodoch 4, 5 a 6 zo strany Nájomcu, alebo v prípade iných

závažných nepredvídateľných dôvodov.

10. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 10.1 Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom tri obdrží Nájomca a jeden Prenajímateľ.
- 10.2 Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca na základe tejto Zmluvy podal návrh na zápis nájmu aj katastrálnemu odboru príslušného okresného úradu.
- 10.3 Práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.
- 10.4 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. Tieto dodatky sa potom stávajú prílohami samotnej Nájomnej zmluvy.
- 10.5 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.
- 10.6 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 ďalšieho 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.
- 10.7 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.
- 10.8 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 táto nahradiť druhej Zmluvnej strane škodu v celom rozsahu, ktorá dotknutej strane vznikla.
- 10.9 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.

Stredná od
hotelových slu
Zvolenská cesta 8
IČO: 37890221
Školské hospo

V E

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 **90,00 eur** za hektár užíwanej ornej pôdy. Dohodnuté nájomné na výmeru **2714 m²** ornej pôdy je **24,43 eur** ročne.

Výška nájomného môže byť menená zohľadnením výšky inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR za predošlý rok v zmysle príslušného ustanovenia Zmluvy a 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 :

Stredná odborná škola
hotelových služieb a dopravy
Žvolenská cesta 83, 984 01 Lučenec
IČO: 37890221 DIČ: 2021683906
Školské hospodárstvo Ľadovo

P r e n a j í m a t e ľ:

P
M

