

NÁJOMNÁ ZMLUVA

v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a v zmysle ustanovení § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

uzatvorená medzi:

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mesto Nitra**
so sídlom: Štefánikova tr. 60, 950 06 Nitra
v zastúpení: Marek Hattas, primátor mesta Nitra
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK18 0900 0000 0050 4917 9673
IČO: 00 308 307
IČ DPH: SK 2021102853

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: **Marek Svitač**
nar.
trvale bytom: Hlavná 50A, 949 07 Nitra

(ďalej len „Nájomca“)
(Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Čl. II Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku v k. ú. Chrenová, okres Nitra, obec Nitra zapísaný v katastri nehnuteľností vedeným Okresným úradom Nitra na LV č. 2348, a to parcely reg. E KN č. 1278 – orná pôda o výmere 20274 m² v jeho celosti (ďalej len „*pozemok*“).
- Prenajímateľ touto zmluvou prenája a Nájomca berie do nájmu **časť pozemku o výmere 4459 m²** z pozemku parc. reg. E KN č. 1278 bližšie špecifikovaného v bode 1. tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „*predmet nájmu*“).
- Účelom nájmu je ekologické pestovanie poľnohospodárskych plodín a chov zvierat. Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je kópia geodetického zamerania predmetu nájmu na snímke z mapy a informatívna snímka z mapy.

Čl. III Doba nájmu

- Nájom sa uzatvára na **dobu určitú, a to na 10 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.**

Čl. IV

Cena nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **101,30 €/ha/rok** (slovom: sto jeden eur a tridsať eurocentov).
2. Nájomca je povinný dohodnuté nájomné uhrádzať **ročne vopred**, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že za kalendárny rok, v ktorom táto zmluva nadobudne platnosť a účinnosť uhradí Nájomca pomernú časť nájomného na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, v lehote splatnosti stanovenej na vystavenej faktúre, ktorá nebude kratšia ako 14 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Nájomné bude Nájomcom platené bezhotovostným prevodom peňažných prostriedkov v prospech vyššie uvedeného bankového účtu Prenajímateľa.
5. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním zodpovedajúcej sumy finančných prostriedkov v plnej výške, na účet Prenajímateľa, identifikovateľných ako platba od Nájomcu.
6. V prípade zániku nájomného vzťahu je Prenajímateľ povinný vrátiť Nájomcovi pomernú časť zaplateného nájomného za obdobie, v ktorom už nájomný vzťah, uzatvorený na základe tejto zmluvy, nebude existovať, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
7. Ak nájomné nebude uhradené v správnej výške a v dohodnutej lehote, zaväzuje sa Nájomca zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý, čo i len začatý deň omeškania.
8. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného takto: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom SR za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Nájomné sa zvýši s účinnosťou od 01.01. kalendárneho roka, v ktorom bola vyhlásená medziročná miera inflácie za hodnotiaci kalendárny rok. Valorizácia výšky ročného nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola zmluva uzatvorená. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku je Nájomca povinný zaplatiť podľa faktúry Prenajímateľa a v lehote splatnosti uvedenej na faktúre Prenajímateľa. Do doby doručenia tejto faktúry Nájomcovi platí Nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
9. Ak valorizačný rozdiel vo výške nájomného po úprave oproti nájomnému z predchádzajúceho roku v zmysle ustanovenia bodu 8. tohto článku nepresiahne 5,- €, úprava nájomného sa v danom roku neuplatňuje. Valorizácia výšky ročného nájomného sa neuplatňuje v prípade, ak miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim dosiahne zápornú hodnotu alebo ak tak rozhodne Mestské zastupiteľstvo svojím uznesením.

Čl. V

Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) **uplynutím času**, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) **dohodou** zmluvných strán,
 - c) **odstúpením od zmluvy** z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) **smrťou nájomcu**.

2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak:
 - a) Nájomca podstatne zmenil druh pozemkov bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa,
 - b) Nájomca nezaplatil nájomné resp. jeho časť v lehote splatnosti a vo výške na vystavenej faktúre.
3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak Prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje po zbere úrody (t.j. po 31.10. kalendárneho roka), pokiaľ bola nájomcom založená. Ak úroda nebola nájomcom založená, zmluva sa zrušuje doručením odstúpenia od nájomnej zmluvy Nájomcovi.
5. Odstúpenie od zmluvy nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.
6. Po skončení nájomného vzťahu je Nájomca povinný Predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Čl. VI

Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci a požiarňa ochrana

1. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca preberá na seba zodpovednosť a všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarňami v znení neskorších predpisov a zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca sa zaväzuje, že všetky závady a škody, ktoré vzniknú v čase nájmu, dá odstrániť na svoje náklady. Jedná sa o škody a závady vzniknuté používaním alebo zneužívaním predmetu nájmu, činnosťou osôb v jeho službách alebo osôb s ním spojených.

Čl. VII

Ostatné dojednania

1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, najmä dodržiavať podmienky udržiavania poľnohospodárskej pôdy v stave vhodnom na pastvu a pestovanie, zachovať úrodnosť pôdy a udržiavať ju v dobrom poľnohospodárskom a environmentálnom stave, hospodáriť tak, aby nedochádzalo k zhutňovaniu pôdy a jej erózii. Náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s vecným bremenom, ktoré spočíva v práve:
 - „a) zriadenia, uloženia a existencie inžinierskej siete - stavebný objekt č. 330-53 - Vonkajšia kanalizácia jednotná a výustný objekt, na časti EKN parc.č. 1278 diel č. 3 o výmere 140 m² v rozsahu geometrického plánu č. 365/2012, úradne overeného pod č. 1255/12,*
 - b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a iných predpokladaných a nevyhnutných stavebných činností na inžinierskej sieti,*
 - c) vstupu, prechodu a prejazdu automobilmi, mechanizmami a pešo za účelom výkonu prác spojených s údržbou, prevádzkou, odstraňovaním porúch, vykonávaním opráv a rekonštrukcií zariadení predmetného objektu v prospech Slovenská republika zast. Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky, IČO: 30416094, Námestie slobody 6, 81005 Bratislava podľa Z 11661/2022 - 166/23.“*

3. Nájomca je povinný umožniť oprávnenému z vecného bremena v zmysle bodu 2 tohto článku tejto zmluvy vstup na predmetnú časť pozemku (Príloha č. 2) a zároveň nájomca nie je oprávnený túto časť pozemku oplotiť v zmysle bodu 4 tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený časť predmetu nájmu, kde bude zabezpečovať chov zvierat oplotiť pletivovým plotom, pričom pri skončení nájmu je povinný oplotenie odstrániť. Pri stavbe pletivového plotu je povinný postupovať v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. stavebný zákon v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca sa zaväzuje, že na Predmete nájmu nezriadi žiadnu stavbu trvalého charakteru.
6. Nájomca je pri používaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi.
7. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch.
8. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie po celú dobu nájmu.
9. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné a plniť ostatné záväzky v zmluve uvedené.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
11. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý pozemok do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
12. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so súčasným technickým stavom predmetu nájmu, a že v takomto stave predmet nájmu od Prenajímateľa preberá.
13. Prenajímateľ vyhlasuje, že:
 - a) je oprávnený samostatne nakladať s predmetom nájmu v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
 - b) nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k predmetu nájmu a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili uzavrieť túto zmluvu.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zámer prenájmu časti pozemku bližšie špecifikovaného v bode 2. čl. II tejto zmluvy bol schválený primátorom mesta Nitra dňa 24.05.2024.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia a Mesto Nitra ju zverejní v Centrálnom registri zmlúv v zmysle ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v platnom znení.
4. O zverejnení zmluvy svedčí písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy. Prenajímateľ vydá Nájomcovi na požiadanie písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy.
5. Táto zmluva môže byť menená alebo doplnená len po dohode obidvoch zmluvných strán očíslovanými písomnými dodatkami k zmluve, ktoré budú tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
6. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v Čl. I tejto zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
7. Nájomca je povinný písomne nahlásiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ktoré nastanú počas zmluvného vzťahu, a ktoré majú vplyv na tento zmluvný vzťah, napr. zmenu sídla a iných údajov

uvedených v tejto zmluve. Ak oznámenie Nájomca nevykoná, všetky plnenia Prenajímateľa sa považujú za právne dostačujúce, pokiaľ Prenajímateľ konal v súlade s dostupnými informáciami.

8. Táto zmluva sa vyhotovuje v 5-ich vyhotoveniach, každý rovnopis má platnosť originálu. Nájomca obdrží 1 (slovom: jedno) vyhotovenie a Prenajímateľ obdrží 4 (slovom: štyri) vyhotovenia.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, schválili, zmluva je prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V Nitre dňa:

V Nitre dňa:

Marek Hattas
primátor mesta Nitra

Marek Svitač
nájomca