

## ZMLUVA

### o nájme nehnuteľností (pozemkov)

uzatvorená podľa zákona číslo 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, o nájme poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktorú uzatvorili zmluvné strany:

**Prenajímateľ:** Obec Hrubá Borša, 925 23 Hrubá Borša č. 73

Mgr. Ján Klačko – starosta obce

IČO: 00305979

Bankové spojenie: VÚB a. s.

Číslo účtu: 1200177956/0200

IBAN: SK53 0200 0000 0012 0017 7956

SWIFT (BIC): SUBASKBX

ďalej len ako „prenajímateľ“

a

**Nájomca:** Ernest Tornyai – Samostatne hospodáriaci roľník (SHR)

sídlo: 925 23 Hrubá Broša č. 8

IČO: 22798820

IČ DIČ: SK1020274090

ďalej len ako „nájomca“

### Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom nehnuteľností, pozemkov na základe najvhodnejšej ponuky v obchodnej verejnej súťaži vypísanej Obcou Hrubá Borša podľa ust. § 9a ods. 1 písm. a.) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka v katastrálnom území obce Hrubá Borša, evidovaných na Okresnom úrade Senec – katastrálny odbor, zapísaných na LV číslo 1 parcely registra „C“:  
parc. číslo 214/1, druh pozemku ostatné plochy o výmere 6 268 m<sup>2</sup>,  
parc. číslo 217/27, druh pozemku orná pôda o výmere 354 m<sup>2</sup>,  
parc. číslo 217/28, druh pozemku ostatné plochy o výmere 5 843 m<sup>2</sup>,  
parc. číslo 194/20, druh pozemku orná pôda o výmere 20 879 m<sup>2</sup>,  
parc. číslo 206/1, druh pozemku orná pôda o výmere 1 900 m<sup>2</sup>,  
parc. číslo 206/3, druh pozemku zastavané plochy a nádvorí o výmere 185 m<sup>2</sup>,  
spolu 35 429 m<sup>2</sup>, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve obce Hrubá Borša.
2. Jedná sa o pozemky zatriedené do bonitnej pôdoekologickej jednotky podľa prílohy tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom nehnuteľností uvedených v článku I. bod 1 tejto zmluvy, ktoré nehnuteľnosti prenecháva na užívanie nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

4. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajatých nehnuteľností a v tomto stave ich preberá do nájmu.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, ktoré by znemožnili, alebo sťažili výkon práv nájomcu.

## **Článok II. Účel nájmu**

V zmysle dohody zmluvných strán prenajaté nehnuteľnosti nájomca bude užívať pre účely poľnohospodárskej výroby so starostlivosťou riadneho hospodára, na užívanie porastov na predmete nájmu a na poľovnícke účely, čím zmluvné strany rozumejú postúpenie a nájom výkonu práva a poľovníctva v súlade so zákonom číslo 23/1962 Zb. o poľovníctve v znení neskorších predpisov.

## **Článok III. Doba nájmu**

1. Nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 1 tejto zmluvy na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Hrubej Borši číslo 60 zo dňa 02. 11. 2015, obec Hrubá Borša prenajíma nájomcovi na dobu určitú a to od 01.12.2015 do 30.11.2020.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu, alebo ak trpí užívanie nehnuteľnosti takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda.  
Prenajímateľ môže tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci bol upomenutý, nezaplatil platné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.

## **Článok IV. Nájomné**

1. Výška nájomného bola stanovená na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Hrubá Borša číslo 60 zo dňa 02. 11. 2015 , vo výške 212,60 Eur/rok , slovom dvestodvanásť eur 60 centov.
2. Cena za nájom bude uhradená najneskôr pri podpise zmluvy na jeden rok vopred a za ďalšie roky vždy k výročiu podpisu zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje výšku nájomného poukazovať;  
- na účet prenajímateľa, vedený v peňažnom ústave VÚB a. s., číslo účtu:  
1200177956/0200, IBAN: SK53 0200 0000 0012 0017 7956, SWIFT (BIC):  
SUBASKBX  
- resp. v hotovosti do pokladne obce Hrubá Borša.
4. V prípade omeškania so splnením peňažného záväzku nájomca je povinný platiť z nezaplatenej výšky nájomného úroky z omeškania podľa predpisov obchodného resp. občianskeho práva SR.

5. V súlade s ponukou na prenájom nehnuteľností, nájomca sa zaviazal okrem ročnej úhrady nájomného poskytovať prenajímateľovi bezodplatné vykonávanie pravidelnej zimnej údržby miestnych komunikácií v obci Hrubá Borša v ročných časových termínoch a to od 01.11. do 15.03. bežného kalendárneho roka počas trvania tejto nájomnej zmluvy.

#### **Článok V.**

#### **Dôvody odpustenia, zníženia nájomného**

1. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokov klesli alebo stúpili o viac ako 20% môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.
2. Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného, obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti.
3. Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu.

#### **Článok VI.**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na dohodnutý účel za podmienok dojednaných v zmluve.
2. Nájomca je povinný s predmetom zmluvy nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä udržiavať predmet nájmu v riadnom užívateľskom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a pritom dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu z hľadiska ochrany životného prostredia.
3. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zmeniť druh prenajatých pozemkov.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté pozemky alebo ich časť na užívanie inej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľnosti, ako aj iné poplatky súvisiace s využívaním pôdy, tak ako to vyplýva zo zákona číslo 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca berie na vedomie, že na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy sa stáva platiteľom dane z nehnuteľností.
7. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
8. Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brať z neho aj úžitky.

## **Článok VII. Skončenie nájmu**

1. Nájom sa môže ukončiť:
  - a. uplynutím dojednanej doby nájmu,
  - b. dohodou,
  - c. výpoveďou.
2. Nájom sa skončí uplynutím dojednanej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom ukončený dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
3. Prenajíateľ môže nájom vypovedať, ak:
  - a. nájomca podstatným spôsobom zmenil druh predmetu nájmu, bez súhlasu prenajíateľa,
  - b. nájomca nenakladá s predmetom nájmu so starostlivosťou dobrého hospodára,
  - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s osobitnými predpismi,
  - d. nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné do splatnosti ďalšieho nájomného,
  - e. nezabezpečí záväzok podľa článku IV. bod 5 tejto nájomnej zmluvy.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal.
5. Prenajíateľ i nájomca môžu od zmluvy odstúpiť za podmienok stanovených v zákone.
6. Ak prenajíateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa ust. § 8 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v znení neskorších predpisov.

## **Článok VIII. Záverečné ustanovenia**

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú tou zmluvou výslovne upravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.

- a
3. Zmluva bola vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, každá z nich má hodnotu originálu, z ktorých po jednom exemplári obdrží každá zmluvná strana.
  4. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok.
  5. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú zmluvné strany svojimi vlastnoručnými podpismi.
  6. Táto zmluva nadobúda platnosť a právnu účinnosť dňom podpisu tejto nájomnej zmluvy.

V Hrubej Borši, dňa 27. 11. 2015

**Nájomca:**  
Ernest Tornyai /  
SHR



**Prenajímateľ:**  
Mgr. Ján Klačko /  
starosta obce

