

ZMLUVA

o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností

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

Obec Tešedíkovo

Žihárecká 860

Gyula Borsányi – starosta obce

IČO: 00306215

DIČ: 0000306215

Bankové spojenie: VÚB exp. Šaľa

Číslo účtu: 21921-132/0200

d'alej len ako „*prenajímateľ*“

a

Jozef Pásztor

dátum nar.:

trvalým bytom

d'alej len ako „*nájomca*“

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom poľnohospodárskych nehnuteľností, pozemkov v katastrálnom území obce Tešedíkovo, evidovaných na Katastrálnom úrade v Nitre, Správa katastra Šaľa, o výmere 15,9095 ha, orná pôda, trvalé trávnaté porasty, ktoré nehnuteľnosti sú vo vlastníctve obce Tešedíkovo v celosti na základe dohody o postúpení užívacieho práva zo dňa 30. 12. 2011 a dohody o urovnaní uzavretá podľa § 585 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov zo dňa 20. 12. 2011 (dohoda tvorí neoddeliteľnú časť zmluvy).
2. 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.
3. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajatých nehnuteľností a v tomto stave ich preberá do nájmu.

Článok II. Účel nájmu

V zmysle dohody zmluvných strán prenajaté nehnuteľnosti nájomca bude užívať pre účely poľnohospodárskej výroby so starostlivosťou riadneho hospodára.

Článok III. Doba nájmu

1. Nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 1 tejto zmluvy na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva v Tešedíkove číslo 15/OZ/2012 zo dňa 21. 02. 2012, obec Tešedíkovo prenajíma nájomcovi na dobu určitú a to od 22. 02. 2012 do 31. 10. 2016.
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 Tešedíkovo číslo 15/OZ/2012 zo dňa 21. 02. 2012, podľa najvyššej ponúkanej ceny v rámci zverejneného zámeru prenajatie formou priameho nájmu o výmere celkom 15 9095 m² ornej pôdy, ktoré sú vo vlastníctve Obce Tešedíkovo v katastrálnom území Tešedíkova vo výške 100,- Eur/ha/rok t.j. spolu 1 590,95 Eur, slovom jedentisíc päťsto deväťdesiat eur deväťdesiat päť centov, tým že nájomné sa bude každý rok prehodnocovať ku dňu 01.03. bežného kalendárneho roka o mieru inflácie.

Nájomné v zmysle dohody bude uhradené nasledovne:

- Za 1. rok užívania poľnohospodárskej pôdy celá suma splatná **do konca októbra 2011.**
- Ďalšie roky **1/3 sumy do konca novembra a 2/3 do konca decembra,** pričom nájomné je splatné vo vyššie uvedených lehotách splatnosti na účet prenajímateľa vedeného vo Všeobecnej úverovej banke, exp. Šaľa, č. účtu 21921-132/0200, pričom podkladom na zaplatenie nájomného je daňový doklad – faktúra vystavená prenajímateľom a doručená nájomcovi najmenej 10 dní pred lehotou splatnosti. O dobu, o ktorú bolo nájomcovi oneskorene zaslaný podklad na zaplatenie nájomného, sa predlžuje lehota splatnosti.

2. V prípade omeškania so splnením peňažného záväzku nájomca je povinný platiť z nezaplatenej výšky nájomného úroky z omeškania podľa predpisov občianskeho práva.

**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 pomérov, 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.
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 berie na vedomie, že na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy sa stáva platiteľom dane z nehnuteľností.
6. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním, v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
7. 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. Prenajímateľ môže nájom vypovedať, ak:
 - d. nájomca podstatným spôsobom zmenil druh predmetu nájmu, bez súhlasu prenajímateľa,
 - e. nájomca nenakladá s predmetom nájmu so starostlivosťou dobrého hospodára,
 - f. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s osobitnými predpismi,
 - g. nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné do splatnosti ďalšieho nájomného.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal.
5. Prenajímateľ i nájomca môžu od zmluvy odstúpiť za podmienok stanovených v zákone.
6. Ak prenajímateľ 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 .

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú v tejto zmluve výslovne upravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
3. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, každá z nich má hodnotu originálu, z ktorých po dvoch exemplároch 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 22. 02. 2012 a dňom zverejnenia na internetovej stránke obce Tešedíkovo.
7. Protokol o odovzdávaní poľnohospodárskych pozemkov do nájmu tvorí neoddeliteľnú časť zmluvy.

V Tešedíkove, dňa 22. 02. 2012

Nájomca:
Jozef Pásztor

Pásztor Jozef
Samostatne hosp. roľník



Prenajímateľ:
Gyula Borsányi
starosta obce