

## Zmluva o nájme č. 1/N/2013

uzatvorená v zmysle 504/2003 z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v nadväznosti na ustanovenie § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

### Zmluvné strany

#### 1/ Prenajímateľ:

**Obec Nový Ruskov**

ul. Sv. Cyrila a Metoda 155/113, 075 01 Nový Ruskov

IČO: 00331 791

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu: 8124-622/0200

Zast.: Ing. Ján Borovský – starosta obce

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

#### 2/ Nájomca:

**Marek Mandela**

Remetské Hámre 258

072 41

IČO 34832921

IČ DPH: SK1020671157

(ďalej ako „nájomca“)

### Čl. I.

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v obci Zemplínska Teplica, okres Trebišov, v kat. území Zemplínska Teplica, zapísaných na liste vlastníctva č. 1205 a to:

#### A) Pozemky parcely registra "C"

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
984	189727	Lesné pozemky
985	788809	Lesné pozemky
988	3813	Ovocné sady
989	14268	Trvalé trávne porasty
990	1561	Trvalé trávne porasty
991	1600	Trvalé trávne porasty

#### B) Pozemky parcely registra "E"

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
2042/ 2	197953	Lesné pozemky

2. Nájomcovi sa dávajú do prenájmu hore opísané nehnuteľnosti v celkovej výmere 119 ha 77 árov a 31 m<sup>2</sup>.
3. Nájomca bude prenajatú pozemkovú plochu užívať za účelom poľnohospodárskej a lesnej výroby.

4. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. I ods.3 tejto zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu zo živnostenského registra.

## **Čl. II. Doba trvania nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu **určitú, a to na 10 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy** a jej zverejnenia /maximálne do doby schválenia nového plánu starostlivosti o lesy - PSL 2023-2033/ za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu zo strany oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán.

## **Čl. III. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.
2. Pokiaľ sa prenajímateľ s nájomcom nedohodli inak, nájomca je povinný k dátumu ukončenia platnosti a účinnosti tejto zmluvy predmet nájmu uvoľniť a protokolárne ho odovzdať prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na primerané využitie v súlade s touto zmluvou.

## **Čl. IV. Cena nájmu a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona Národnej rady SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške:  
**35,90,- EUR/ha/rok za výmeru 1.197.731 m<sup>2</sup>, t.j. 4.300,- EUR/rok**  
**Celkové ročné nájomné za pozemkovú plochu činí 4.300,- EUR (slovom štyritisícristo eur).**
2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred štvrtročne vo výške 1.075,- EUR na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka. Splatnosť faktúry je dohodnutá na 14 dní odo dňa jej vystavenia. Nájomca je povinný uhrádzať nájomné na účet prenajímateľa.
3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti tejto zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná do 30 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.
4. Daňovníkom príslušnej dane z nehnuteľnosti v zmysle zákona je nájomca. Správcovi dane – obci Zemplínska Teplica oznámia túto skutočnosť zmluvné strany do 30 dní od podpisu tejto zmluvy v zmysle zákona. Nájomca podá daňové priznanie do 31. Januára 2014 správcovi dane ako nový daňovník.
5. Prenajímateľ požiada správu katastra v Trebišove o zaevidovanie nájomného vzťahu do katastra nehnuteľnosti v zmysle zákona do 30 dní od podpísania tejto zmluvy.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostrannej úpravy nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za prenájom pozemku v závislosti od úrovne inflácie 1x ročne. Cena nájmu platná k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofaktúrované najneskôr do 60 dní odo dňa obdržania oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. - (platí v prípade jedného termínu fakturácie v roku )

7. Ak nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.
8. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení tejto zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške:
  - a) 10% z ročného nájomu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,
  - b) 20% z ročného nájomu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu závažného porušenia tejto zmluvy,

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

#### **Čl. V. Ukončenie nájomu**

1. Nájomný pomer zanikne:

- a) vzájomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou jednou zo zmluvných strán v prípade
  - b1) závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy
  - b2) menej závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy

Za závažné porušenie ustanovení tejto zmluvy sa rozumie okrem osobitne uvedených dôvodov v tejto zmluve najmä:

- i. ak nájomca napriek opakovanej výzve neuhradil splatné nájomné
- ii. ak nájomca neplní podmienky v zmysle PSL
- iii. ak boli pri náhodnej resp. periodickej kontrole zistené vážne nedostatky hospodárenia v lese v rozpore so zákonom a tieto nie je možné odstrániť

V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na nasledovných výpovedných lehotách:

- b1) v prípade závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu sa zmluva ukončí doručením písomnej výpovede, alebo ak sa predpokladá doručenie (pri neprevzatí),
  - b2) v prípade menej závažného porušenia ustanovení tejto nájomnej zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je výpovedná doba 3 mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že čo nie je v tejto zmluve označené ako závažné porušenie tejto zmluvy sa považuje za menej závažné porušenie tejto zmluvy.
- c) okamžitým zrušením tejto zmluvy a to dňom:
- c1) kedy v zmysle zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,

c2) kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods.4 tejto zmluvy.

d) uplynutím doby nájmu podľa článku II bod 1 zmluvy

2. Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v Čl. V ods.1 písm. c1) až c2) ihneď písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.
3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) tejto zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi predchádza písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

## Čl. VI.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný zdržať sa na prenajatých plochách akejkoľvek činnosti ohrozujúcej bonitu predmetu prenájmu.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajatú pozemkovú plochu len na účely, uvedené v čl. I., ods. 3 tejto zmluvy.
3. Nájomca je povinný dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi, predovšetkým povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ako aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v z. n. p. ( vodný zákon ) v znení neskorších, zákona č. 223/2001 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov, Zákonom o lesoch č. 326/2005 Z.z. a vykonávacími vyhláškami a úzko spolupracovať s lesným hospodárom. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinnosti nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
4. Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovať v plnom rozsahu.
5. Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.
6. Nájomca je povinný oznámiť na príslušný lesný úrad svojho lesného hospodára, a na vlastné náklady zabezpečiť pravidelnú úhradu jeho mzdových nárokov a materiálno-technické zabezpečenie jeho činnosti.
7. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.
8. Nájomca je povinný ihneď ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedených v časti „zmluvné strany“ v tejto nájomnej zmluve. Porušenie tejto povinnosti sa

považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy.

9. Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na prenajatú pozemkovú plochu za účelom vykonania kontroly jej stavu a spôsobu jej využívania, a záujemcom o odkúpenie, príp. o ďalší prenájom. Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a b1) tejto zmluvy.
10. Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou prenajímateľa. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
11. Odvoz odpadu z prenajatej plochy si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na pozemku nie je prípustné.
12. Nájomca a prenajímateľ berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 45 až § 50 Občianskeho súdneho poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu, ktoré sú uvedené v časti „zmluvné strany“ tejto zmluvy ako adresy pre doručovanie písomností.
13. V zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. v znení neskorších predpisov o ochrane osobných údajov, nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje svoj súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy, pre potreby realizácie účelu tejto zmluvy. Nájomcov súhlas so spracúvaním jeho osobných údajov prenajímateľom platí počas celej doby trvania nájomného vzťahu upraveného touto zmluvou.
14. Nájomca v rozsahu oprávnenia ťažiť drevo je povinný dodržiavať všeobecne záväzné predpisy a zvyklosti.
15. Nájomca je oprávnený ročne vyťažiť maximálne 10% z celkovej ťažby dreva určenej plánom starostlivosti o lesy /PSL/ pre lesné pozemky v predmete nájmu, ak sa písomne nedohodne inak. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1 písm. b) a písm. b1) tejto zmluvy. Nárok na náhradu škody, ktorú nájomca spôsobil svojím konaním, týmto nie je dotknutý.
16. Nájomca je povinný vždy štvrtročne a po jednotlivých zásahoch zasielať prenajímateľovi výkazy o užívaní predmetu nájmu, s uvedením informácií, najmä o množstve vyťaženého dreva a o krokoch, ktoré vykonal v súlade s predloženým plánom starostlivosti o lesy.
17. Nájomca v rozsahu povinnosti zalesňovania lesných pozemkov v predmete nájmu je povinný dodržiavať všeobecné zásady pri výsadbe a manipulácií so sadbovým materiálom.
18. Na plochách vedených ako ttp a ovocné sady vykoná nájomca nevyhnutné výchovné zásahy. V súlade so zámerom obce tri roky pred skončením PSL prekvalifikuje nájomca tieto plochy na lesné pozemky.

## **Čl. VII.**

### **Záverečné ustanovenia**

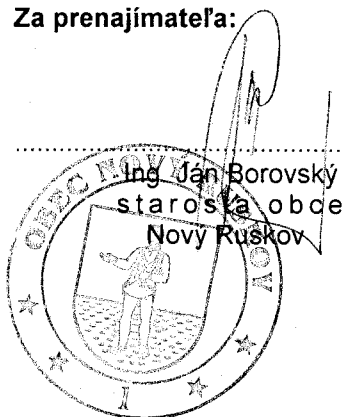
1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa riadia ustanoveniami 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
2. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
3. Táto zmluva je platná dňom podpisu zmluvnými stranami a v súlade s ods. 1 § 47a Občianskeho zákonníka je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

4. Táto zmluva je spísaná slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
5. Zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, z toho 1 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.
6. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného očíslovaného písomného dodatku okrem oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle článku IV. ods. 5 tejto zmluvy.

V Novom Ruskove , 31.08.2013

V Novom Ruskove, 31.08.2013

Za prenajímateľa:



Za nájomcu:

Marek MANDELA  
Remetské Hámy 258  
0: 34 832 921, IČ DPH: SK1020671197  
Tel./fax: 056/6595395  
mobil: 0907 931 980

PRÍLOHA: 1x KAZIJAM