

Zmluva o nájme č. 1/2024

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

1/ Prenajíateľ: Obec Nový Ruskov ul. Sv. Cyrila a Metoda

115/113, 075 01 Nový Ruskov

IČO: 00331791

Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.

Číslo účtu: 8124-622/0200

IBAN: SK51 0200 0000 0000 0812 4622

Zast.: Rastislav Ferkanin – starosta obce

(ďalej ako „prenajíateľ“)

2/ Nájomca: Marek Mandela

Remetské Hámre 258

072 41

IČO: 34832921

IČ DPH: SK1020671157

(ďalej ako „nájomca“)

Čl. I.

Predmet a účel nájmu

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

A) Pozemky parcely registra „C“

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
984	189727	Lesné pozemky
985	788809	Lesné pozemky
988	3813	Lesné pozemky

989	14268	Lesné pozemky
990	1561	Lesné pozemky
991	1600	Lesné pozemky

B) Pozemky parcely registra „E“

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

- Nájomcovi sa dávajú do prenájmu hore opísané nehnuteľnosti v celkovej výmere **119 ha 77 árov a 31 m²**.
- Nájomca bude prenajatú pozemkovú plochu užívať za účelom poľnohospodárskej a lesnej výroby.
- Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. I. ods. tejto zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu zo živnostenského registra.

Čl. II.

Doba trvania nájmu

- 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 2033-2043/, za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
- Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť po dni jej podpisu zo strany oprávnených zástupcov oboch zmluvných strán a zverejnením na webovom sídle obce .

ČL. III.

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

- Prenajímateľ odovzdá protokolárne 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.
- 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 a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona Národnej rady SR č. 18/1986 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenajímateľovi nájomné vo výške:

183,60EUR/ha/rok za výmeru 1.197.731 m², t. j. **21.990EUR/rok**.

Celkové ročné nájomné za pozemkovú plochu činí 21.990EUR (slovom dvadsaťjedentisíc deväťstodeväťdesiat eur).

2. Nájomné bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi vopred polročne vo výške: 10.999,50.-EUR na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Faktúra bude vystavená prenajímateľovi vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho polroka. 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 bude vystavená v mesiaci január 2024.
4. Daňovníkom príslušnej dane z nehnuteľnosti v zmysle zákona je nájomca. Správcu 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 2024.
5. Prenajímateľ požiada správu katastra Trebišov 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 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 povinnosti uložených nájomcovi všeobecne platnými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v dohodnutej lehote ani

po predchádzajúcom písomnom upozornení prenajímateľa, môže prenajímateľ požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške:

9. a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa tejto zmluvy povahu menej závažného porušenia tejto zmluvy,
- b) 20% z ročného nájmu, 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 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 nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:

- a) vzájomnou dohodou zmluvných strán
- b) výpoveďou jednou zo zmluvných strán v prípade
 - b1) závažného porušenia 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 porušením 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 oznámi prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca platiť nájomné podľa tejto zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

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 nájmu.
2. Nájomca bude užívať predmet nájmu riadnym a hospodárskym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne platné predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať prenajatú 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 predpisov 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 vyrovnať 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 písomného 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. 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 vykonať ťažbu dreva podľa určeného plánu 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 svojim konaním, týmto nie je dotknutý.
16. Nájomca je povinný vždy raz ročne 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 manipulácii so sadbovým materiálom.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Zákona 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 § 47 a Občianskeho zákonníka je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverenia.
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, 22.12.2023

V Novom Ruskove, 22.12.2023

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....

Rastislav Ferkanin

Marek Mandela

starosta obce Nový Ruskov

