

Zmluva

o nájme podielov spoločnej nehnuteľnosti uzavretá podľa zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“), zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“) a § 663 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“).

Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ :

Názov spoločnosti: **Urbárske pozemkové spoločenstvo Belín**

Sídlo: Belín č. 32, 980 01 Rimavské Janovce

V zastúpení : Mgr. Zdenek Huszty – predseda

IČO : 42316324

DIČ : 2024124982

Bankové spojenie : Slovenská sporiteľňa, a.s.

Číslo účtu IBAN : SK78 0900 0000 0003 8002 8012

Zapísaný : v registri pozemkových spoločností vedenom Okresným úradom v Rimavskej

Sobote, odbor pozemkový a lesný pod č. OU-RS-PLO-RSL/2014/006008-2-IP

zo dňa 22.5.2014 vo vložke č. R-0041/609

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Podnikateľ: **Ondrej Pálkovács - AGROPA**

Adresa: 980 01 Rimavské Janovce 247

IČO: 10908587

DIČ: 1020590989

Bankové spojenie: Tatrabanka Rimavská Sobota , č.ú. 2625056134/1100

V zastúpení: Ondrej Pálkovács, majiteľ

uzavreli túto nájomnú zmluvu :

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú podiely spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú v správe Urbárskeho pozemkového spoločenstva Belín (ďalej len „UPS“) a Slovenského pozemkového fondu (ďalej len „SPF“) a tvoria podiel na spoločnej nehnuteľnosti v nasledovnom členení:

Poľnohospodárske pozemky, ostatné plochy, zastavané plochy a vodné plochy v okrese Rimavská Sobota, v katastrálnom území Belín o celkovej výmere **73,9576 ha**, z toho:

a) zistených vlastníkov o výmere 45,4628 ha

b) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe SPF (§ 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z) o výmere 28,4948 ha.

2. Špecifikácia pozemkov podľa bodu 1 je uvedená v prílohách č.1 a 2, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi podiel spoločnej nehnuteľnosti podľa Čl. II tejto zmluvy na účely podnikania podľa § 19 písm. a) zákona č. 97/2013 Z.z. t.j. na poľnohospodársku prvovýrobu a s ňou súvisiace spracovanie alebo úpravu poľnohospodárskych produktov.

Čl. IV Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024.

Čl. V Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné za prenajaté podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa Čl. II zmluvy je vo výške **65 € (slovom, šesťdesiatpäť eur) za 1 ha (hektár)** prenajímanej spoločnej nehnuteľnosti, t.j. spolu **4 807 €** za rok.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorazovo, a to najneskôr k 31.12. kalendárneho roka.

3. Nájomné uhradí nájomca na účet prenajímateľa.

4. Nájomca sa zaväzuje v prípade navýšenia výšky nájmu UPS zo strany SPF pristúpiť k dohode o zvýšení nájmu o príslušnú sumu. Zvýšenie nájmu sa vykoná dohodou v zmysle § 673 - § 675 Občianskeho zákonníka dodatkom k nájomnej zmluve.

5. Na požiadanie prenajímateľa je možné časť nájomného poskytnúť aj v naturálnej podobe podľa nájomcom každoročne upravovaného cenníka jednotlivých poľnohospodárskych komodít.

6. Ďalšie záväzky spojené s predmetom nájmu (daň z nehnuteľností) hradí nájomca.

7. Ak ide o mimoriadne okolnosti, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, platia ustanovenia § 5 zákona číslo 504/2003 Z.z.

Čl. VI Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ má právo žiadať úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a manipulačný poplatok vo výške 10,00 EUR.

2. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30% ročného nájomného z výmery dotknutých pozemkov, ak nájomca:

- a) užíva pozemky (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel; na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje výmera, v rozsahu ktorej užíva nájomca pozemky na iný účel než bol dohodnutý, na ktorej bol zmenený účel nájmu,
- b) písomne do 15 kalendárnych dní neoznámil UPS všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmena názvu obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného konania); na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje výmera prenajatých pozemkov,
- c) poruší ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zmluvy.

Čl. VII

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté podiely spoločnej nehnuteľnosti užívať riadnym spôsobom a na dohodnutý účel, so starostlivosťou riadneho hospodára, na účely podnikania, primerane druhu pozemku, aby nedošlo k ich poškodeniu, zmenšeniu, strate produkčnej schopnosti a dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
2. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému orgánu ochrany prírody a krajiny, obci, prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný očistiť používané štátne komunikácie od nánosov blata a nečistôt spôsobených jeho technikou.
4. Nájomca je povinný platiť správcovi dane (obci Belín) daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté podiely spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa do podnájmu tretej osobe.
6. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajímať na výkon práva poľovníctva.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
8. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.
9. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy na internetovej stránke obce Belín (www.obecbelin.sk) s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.
10. Prenajímaná nehnuteľnosť sa nemôže stať predmetom záložného práva.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ nie je uvedené v tejto zmluve inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán podľa zákona č. 97/2013 Z.z., zákona č. 504/2003 Z.z. a Občianskym zákonníkom.

2. Zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve.

3. Prenajíateľ môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- a) nájomca napriek výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného
- b) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky riadnym spôsobom na dohodnutý účel
- c) nájomca dal prenajatú nehnuteľnosť do prenájmu tretej osobe
- d) nájomca uplatnil na prenajatú nehnuteľnosť záložné právo.

4. Nájomnú zmluvu možno vypovedať len písomne k 1. novembru. Výpovedná doba je podľa zákona číslo 504/2003 Z.z. a tejto zmluvy 1 rok.

5. Nájomca môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- a) ak nie je schopný využívať prenajatú nehnuteľnosť na dohodnutý účel
- b) ak nie je schopný platiť prenajíateľovi nájomné v dohodnutej výške a v dohodnutom termíne a prenajíateľ nesúhlasil so zmenou výšky nájomného.

6. Ak nájomca splňa podmienky podľa čl. VIII. bod 5.), môže požiadať prenajíateľa (UPS) o ukončenie nájmu dohodou. Podmienkou je zaplatenie alikvotnej výšky nájmu za obdobie, počas ktorého prenajatú nehnuteľnosť užíval a potvrdenie o splnení daňovej povinnosti podľa zákona NR SR č. 582/2004 Z.z.

7. Ak nájomca zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho, prechádzajú práva a povinnosti z nájmu na niektorú z osôb uvedených § 13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon), ktorá sa na základe písomnej dohody oprávnených dedičov zaviazne pokračovať v poľnohospodárskej činnosti. Ak takáto osoba neexistuje, nájomná zmluva zaniká dňom ukončenia dedičského konania.

8. Táto zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 4 obdrží prenajíateľ a 1 nájomca.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.

10. Prílohy k nájomnej zmluve sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy.

11. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvných strán.

V Belíne dňa: 17.2.2015

Prenajíateľ:

.....
Mgr. Zdenek Huszty (predseda UPS)

Nájomca:

Ondrej Pálkovács - AGROPA
980 01 Rimavské Janovce 247
ICO: 10908587
IČ DPH: SK1020590989
.....
Ondrej Pálkovács - AGROPA

Urbárske
pozemkové spoločenstvo
980 01 Belín
IČO:42316324

PRÍLOHY:

PRÍLOHA Č 1:

Špecifikácia pozemkov v predmete nájmu:

LV	Parcela	Druh pozemku	Výmera v ha	Katastr. územie	Register
116	2218	TTP	29,3854	Belín	E
	2366	OP	0,2118	Belín	E
	2367	OP	0,0550	Belín	E
	2368	OP	0,0547	Belín	E
289	2215	TTP	5,8264	Belín	E
290	218/1	TTP	2,0699	Belín	E
	218/21	TTP	0,0281	Belín	E
	218/22	TTP	0,0059	Belín	E
	801	TTP	0,1347	Belín	E
	1039	TTP	0,3455	Belín	E
	1943	TTP	0,0800	Belín	E
	2216	TTP	3,3890	Belín	E
291	1078/ 1	TTP	0,2014	Belín	E
	2217/ 1	TTP	32,1642	Belín	E
	2217/21	TTP	0,0056	Belín	E
		spolu	73,9576		

z toho podiely :

a) zistených vlastníkov: **45,4628 ha**

b) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe SPF (§ 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z.): **28,4948 ha.**

PRÍLOHA Č. 2:

Príloha nájomnej zmluvy č. 03597/2014-PNZ -P50053/14.60 medzi UPS Belín a SPF

Zoznam parciel C - príloha k nájomnej zmluve

Parcela C							Prenajatá výmera		
Číslo	Výmera celková	Druh poz.	I/E	LV	EL	Prenajímaná výmera	SR-SPF	NV-SPF	SPOLU SPF
218/1	2 8185	7	E	0	74	2 0356.60	7702.52	0.00	7702.52
226	223	2	E	0	80	0.00	0.03	0.00	0.03
250/17	3248	13	I	0	111	271.63	102.75	0.00	102.75
326	20 7534	7	E	0	124	29.30	11.94	0.00	11.94
786	4 4534	2	E	0	74	229.49	86.86	0.00	86.86
818	1995	11	E	0	70	538.76	203.69	0.00	203.69
838	11 4811	2	E	0	74	590.67	223.34	0.00	223.34
939/18	2437	2	E	0	54	0.00	0.04	0.00	0.04
939/19	2230	2	E	0	59	0.00	0.04	0.00	0.04
939/20	2723	2	E	0	28	0.00	0.04	0.00	0.04
939/26	10 5205	2	E	0	74	0.00	0.08	0.00	0.08
1078/1	2 0795	7	E	0	110	1733.69	656.13	0.00	656.13
1078/11	1 5959	7	E	0	124	4032.48	1525.94	0.00	1525.94
1078/13	3446	11	E	0	74	496.07	187.60	0.00	187.60
1900/1	15 8177	2	E	0	74	805.91	304.79	0.00	304.79
1900/2	5943	2	E	0	124	6.64	2.54	0.00	2.54
1900/3	697	2	E	0	74	13.26	5.04	0.00	5.04
2081/1	4 5971	7	E	0	74	3 5840.95	1 3561.48	0.00	1 3561.48
2081/2	2 3758	7	E	0	123	16.80	6.33	0.00	6.33
2203/1	3175	2	I	0	70	54.41	20.45	0.00	20.45
2215	14 0733	7	E	0	111	8 4069.16	3 1810.09	0.00	3 1810.09
2217/1	41 5007	2	E	0	124	41 3629.78	16 0384.85	0.00	16 0384.85
2217/5	1 8487	13	E	0	97	1 6607.23	6398.45	0.00	6398.45
2217/6	2674	13	I	0	97	46.22	17.47	0.00	17.47
2236	35 4562	2	E	0	110	15 1672.33	6 0077.47	0.00	6 0077.47
2305	4 8349	2	E	0	108	0.99	0.27	0.00	0.27

Zoznam parcel C - príloha k nájomnej zmluve

Parcela C							Prenajatá výmera		
Číslo	Výmera celková	Druh poz.	I/E	LV	EL	Prenajímaná výmera	SR-SPF	NV-SPF	SPOLU SPF
2333	7 0637	2	E	0	74	0.00	0.04	0.00	0.04
2345/2	5050	13	E	0	70	0.00	0.05	0.00	0.05
2363	3511	13	E	0	70	0.00	0.01	0.00	0.01
2365/1	3498	13	E	0	70	831.59	333.59	0.00	333.59
2366	2118	13	E	0	70	2113.85	847.37	0.00	847.37
2374/1	9204	11	E	0	5	8.08	3.20	0.00	3.20
2374/2	3091	11	I	0	5	10.47	3.94	0.00	3.94
2374/3	1 4893	11	E	0	5	1240.36	469.43	0.00	469.43

Sumárne údaje

Katastrálne územie: Belín

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
omá pôda	132 8710	15	22 1106		22 1106
trvalý trávny porast	48 2935	7	5 5274		5 5274
vodná plocha	3 2629	5	868		868
zastavaná plocha a nádvorie	3 9484	7	7700		7700
Spolu:	4	188 3758	34	28 4948	28 4948

Celkom za nájomnú zmluvu:

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
omá pôda	132 8710	15	22 1106		22 1106
trvalý trávny porast	48 2935	7	5 5274		5 5274
vodná plocha	3 2629	5	868		868
zastavaná plocha a nádvorie	3 9484	7	7700		7700
Spolu:	4	188 3758	34	28 4948	28 4948

Legenda pre druh pozemku:

2 - omá pôda, 7 - trvalý trávny porast, 11 - vodná plocha, 13 - zastavaná plocha a nádvorie

Podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa § 10 ods.1 zákona č. 97/2013 Z.z.

Kat. územie : Belín

Listy vlastníctva č. 116, 289, 290, 291

Výmera podľa LV a identifikácií pozemkov – lesné pozemky : 0 ha.

Výmera podľa LV a identifikácií pozemkov - poľnohospodárske pozemky , zastavané pozemky, ostatné plochy a vodné plochy : 28,4948 ha

Podiel SR : 28,4948 ha

Výmera podielov SR - lesné pozemky : 0 ha

Výmera podielov SR - poľnohospodárske pozemky , zastavané pozemky, ostatné plochy a vodné plochy : 28,4948 ha

Podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa §10 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.

Kat. územie : Belín

Listy vlastníctva č. 116, 289, 290, 291

Výmera podľa LV a identifikácií - lesné pozemky : 0 ha.

Výmera podľa LV a identifikácií - poľnohospodárske pozemky , zastavané pozemky, ostatné plochy a vodné plochy : 0 ha

Podiel NV : 0 ha

Výmera podielov NV - lesné pozemky : 0 ha

Výmera podielov NV - poľnohospodárske pozemky , zastavané pozemky, ostatné plochy a vodné plochy : 0 ha

Výpočet nájmu za lesné pozemky podľa k. ú. :

k.ú. Belín: 0 EUR/ha/rok x 0 ha = 0 EUR/rok

Výpočet nájmu za poľnohospodárske pozemky, ostatné plochy a vodné plochy podľa k.ú.: 2,2% z BPEJ

k. ú. Belín: 20,9949 EUR/ha/rok x 27,7248 ha = 582,08 EUR/rok

Výpočet nájmu za zastavané plochy podľa k.ú.: 3,667 % z BPEJ

k. ú. Belín: 33,8961 EUR/ha/rok x 0,7700 ha = 26,10 EUR/rok

Výpočet zvýšeného nájomného pri podnájme podielov spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa podľa Čl. II zmluvy tretím osobám na podnikanie mimo poľnohospodárske a lesné využitie

Ročný nájom pre PS

0 EUR

Podiel fondu (§10 ods.1,2 zákona č. 97/2013 Z.z.)

%

Zvýšené ročné nájomné pri podnájme podielov v správe a nakladaní fondu

EUR

Spolu ročné nájomné celkom : 608,18,- EUR