

Mesto Ružomberok

Oddelenie právnych služieb

Jozef Badánik, S.H.R
Podhora 1286/13
034 01 Ružomberok

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OPS-8900-2/2020-LE

Vybavuje/linka
JUDr. Martina Letková

Ružomberok
11.12.2020

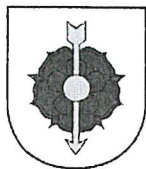
VEC: návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy – odpoveď

Dňa 25.11.2020 Mesto Ružomberok obdržalo Vašu žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy, ktorá bola u nás zaevidovaná pod podacím číslom 36969/2020.

Na uvedené si Vám dovoľujeme oznámiť, že Vaša žiadosť bola predložená na rokovanie vedenia Mesta Ružomberok dňa 7.12.2020. Vedenie mesta nesúhlasí s uzatvorením nájomnej zmluvy v navrhovanom znení a žiada o **doplnenie žiadosti**, nakoľko Vaša žiadosť je neúplná a nejednoznačná. Podľa prílohy k nájomnej zmluve, ktorú ste zaslali spolu s návrhom nájomnej zmluvy, nie je zrejmé, o ktorú časť pozemku máte záujem. Je potrebné, aby ste k jednotlivým pozemkom, o ktoré máte záujem jednoznačne upresnili, na ktorú časť pozemku žiadate uzatvoriť Nájomnú zmluvu, a to tak že ich zidentifikujete podľa „C“ nezapísanej parcely, ktorá/é jej zodpovedajú s požadovanou výmerou pre jednotlivé „C“ nezapísané parcely a grafického zakreslenia. Po doplnení Vašej žiadosti bude materiál zaradený na najbližšie rokovanie MsZ, ktoré o nájme (t.z. uzatvorení alebo neuzatvorení nájomnej zmluvy) rozhodne.

Zároveň Vás upovedomujeme, že podľa §11 ods. 4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení: „Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním“ a podľa § 9 ods.2 a ods.9 zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí: „Obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce pričom obec je povinná toto ustanovenie primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu“. Podľa platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Ružomberok časti I. §3 ods.1 vo veciach nadobúdania majetku do vlastníctva mesta a vo veciach nakladania s majetkom mesta rozhoduje Mestské zastupiteľstvo okrem prípadov podľa ods.2, kedy rozhoduje primátor mesta. V tomto prípade o uzatvorení nájomnej zmluvy na nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Ružomberok **rozhoduje Mestské zastupiteľstvo v Ružomberku**.

Podľa Čl. 5 bod 8 Rokovacieho poriadku Mestského zastupiteľstva v Ružomberku: „Materiály určené na rokovanie mestského zastupiteľstva podľa plánu práce budú vopred predložené na prerokovanie komisiám, pracovným skupinám, schválených mestským zastupiteľstvom alebo primátorom mesta a prerokované v mestskej rade. Mestská rada podľa plánu zasadnutí mestského zastupiteľstva prerokuje materiály určené na rokovanie MsZ spravidla 14 dní pred jeho zasadnutím. Komisie prerokujú materiály určené na rokovanie MsZ pred zasadnutím mestskej rady“. Vaša žiadosť o nájom bude prerokovaná v Mestskom zastupiteľstve dňa 10.02.2021.

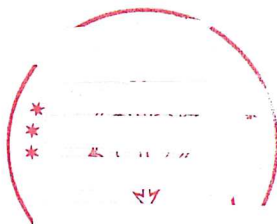


Mesto Ružomberok

Oddelenie právnych služieb

Vo Vašej žiadosti uvádzate, že v prípade ak mesto nebude reagovať na Váš návrh uplatníte postup v zmysle §12 ods.4 zákona č. 504/2003 z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, t.j. ak užívateľ preukáže že vlastníkov navrhne uzatvorenie zmluvy a ten nereaguje predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu nájomnej zmluvy medzi nimi vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 zákona. Nakoľko Mesto Ružomberok s Vami neeviduje Nájomný vzťah **vyzývame Vás na vrátenie a prevzatie pozemkov** podľa § 12 ods.4 zákona č. 504/2003 Z.z..

S pozdravom



MUDr. Igor Čombor, PhD.,
primátor mesta

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 568/2020

o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Článok I. Zmluvné strany

1) **PRENAJÍMATEĽ**

Názov organizácie: **Mesto Ružomberok**
IČO: 315737
Sídlo: Nám. A. Hlinku 1, 034 16 Ružomberok
(ďalej len ako „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

2) **NÁJOMCA**

Titul, meno a priezvisko: **Jozef Badánik**
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Bydlisko:
ako fyzická osoba podnikajúca ako samostatne hospodáriaci roľník
Názov: **Jozef Badánik, S.H.R**
Bydlisko : Podhora 1286/13, 034 01 Ružomberok
Registrácia: zapísaný v evidencii samostatne hospodáriacich roľníkov na MÚ
Ružomberok, oddelenie vnútornej správy ku dňu 30.08.2001
IČO: 14 175 401
DIČ: 1020483893
IČ DPH: SK1020483893
(ďalej len ako „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajímateľ a Nájomca (ďalej spoločne aj ako „Zmluvné strany“ a jednotlivito aj „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare) uzatvárajú podľa zákona č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení platných predpisov (ďalej v texte len ako „Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“ v príslušnom gramatickom tvare) a §663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení platných predpisov (ďalej v texte len ako „Občiansky zákonník“ v príslušnom gramatickom tvare) túto zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov pri prevádzkovaní podniku (ďalej v texte len ako „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare) s nasledovným obsahom:

Článok II. Predmet zmluvy

- 1) Predmetom Zmluvy je nájom pozemkov Nájomcom najmä na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ktoré sa nachádzajú v **katastrálnom území RUŽOMBEROK o celkovej výmere 2,3600 ha.**
- 2) Presná špecifikácia pozemkov uvedených v bode 1) tohto článku vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve Prenajímateľa je obsiahnutá v prílohe č. 1 tejto Zmluvy a tvorí neoddeliteľnú

súčasť tejto Zmluvy (pozemky špecifikované v bode 1 tohto článku a v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy ďalej v texte aj ako „Predmet nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

- 3) Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za odplatu do nájmu Predmet nájmu za podmienok v tejto Zmluve uvedených.

Článok III. Účel nájmu

Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Predmet nájmu za účelom jeho poľnohospodárskeho využitia pri prevádzkovaní podniku najmä na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti – pestovanie poľnohospodárskych plodín, rastlinná, živočíšna výroba, agroturistika (ďalej v texte len ako „Účel nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

Článok IV. Výška nájomného a platobné podmienky

- 1) Výška nájomného je stanovené v súlade § 10 ods. 1 a ods. Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov dohodou a to vo výške **45 €/ha/rok za druh pozemku trvalé trávnaté porasty, 45 €/ha/rok za druh pozemku orná pôda, 45 €/ha/rok za iný druh pozemku a 90 €/ha/rok za druh pozemku zastavané plochy a nádvoria.**
- 2) Výška nájomného na celkovú výmeru prenajímaných pozemkov tvoriacich Predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške **119,82 € ročne** (ďalej v texte len ako „Nájomné“ v príslušnom gramatickom tvare).
- 3) Zmluvné strany sa dohodli na úhrade Nájomného špecifikovaného v bode 2) tohto článku a to ročne pozadu jednorázovo vždy do 31.01. nasledujúceho kalendárneho roka po kalendárnom roku za ktoré sa Nájomné platí a to odo dňa účinnosti tejto Zmluvy:
 - a) prevodom v prospech bankového účtu Prenajímateľa vedeného
v, pobočka,
IBAN:,
 - b) poštovou poukážkou na adresu bydliska Prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy alebo
 - c) poštovou poukážkou na adresu
- 4) V prípade, že si Prenajímateľ nezvolí jednu z možností spôsobu úhrady Nájomného podľa bodu 3) tohto článku má sa zato, že Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe úhrady Nájomného poštovou poukážkou na adresu bydliska Prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 5) Za kalendárny rok v ktorom došlo k uzatvoreniu Zmluvy alebo ku skončeniu nájmu, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi alikvotnú časť dohodnutého ročného Nájomného podľa dní skutočného trvania nájomného vzťahu.

Článok V. Platnosť, účinnosť zmluvy a doba nájmu.

- 1) Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu Zmluvy oboma Zmluvnými stranami alebo v súlade s ustanovením § 12 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.
- 2) Táto Zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** a to:
 - a) **odo dňa platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 1) tohto článku do 31.12.2025,**
 - b) **odo dňa platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 1) tohto článku do 31.12.2030,**
 - c) **odo dňa platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 1) tohto článku do 31.12.2035.**(ďalej v texte len ako „Doba nájmu“ v príslušnom gramatickom tvare).

- 3) V prípade, že si Prenajímateľ nezvolí jednu z možností Doby nájmu podľa bodu 2) tohto článku má sa zato, že Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu v trvaní odo dňa platnosti a účinnosti tejto Zmluvy podľa bodu 1) tohto článku do 31.12.2030.

Článok VI.

Práva, povinnosti a vyhlásenia zmluvných strán

- 1) Nájomca sa zaväzuje využívať Predmet nájmu na Účel nájmu dohodnutý podľa tejto Zmluvy riadnym spôsobom, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.
- 2) Obvyklé náklady spojené užívaním a udržiavaním Predmetu nájmu znáša Nájomca.
- 3) Nájomca je oprávnený vykonať zmenu druhu pozemkov alebo inú zmenu na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu výlučne v súlade s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom Prenajímateľa.
- 4) Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností za pozemky tvoriace Predmet nájmu v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
- 5) Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať a brať z neho úžitky.
- 6) Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne si písomne oznamovať všetky zmeny ku ktorým dôjde po uzatvorení tejto Zmluvy v lehote do 15 dní od kedy ku zmene došlo, predovšetkým zmeny identifikačných údajov Zmluvných strán, prevod alebo prechod vlastníctva k Predmetu nájmu alebo jeho časti, uplatnenie predkupného práva na Predmet nájmu alebo jeho časť a akékoľvek ďalšie zmeny majúce vplyv na plnenie podľa tejto Zmluvy.
- 7) Ak si Nájomca riadne a včas plní svoje záväzky z tejto Zmluvy má prednostné právo na uzatvorenie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu. Ak došlo k porušeniu práva Nájomcu podľa predchádzajúcej vety uzatvorením nájomnej zmluvy na Predmet nájmu s inou osobou, takýto právny úkon Prenajímateľa je neplatný v súlade a za podmienok v zmysle § 13 ods. 2 Zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov.
- 8) Prenajímateľ vyhlasuje, že je skutočným vlastníkom pozemkov tvoriacich Predmet nájmu, nie je žiadnym spôsobom obmedzené jeho právo s Predmetom nájmu disponovať, nemá uzatvorenú a počas doby platnosti tejto Zmluvy neuzavrie s akoukoľvek treťou osobou nájomnú zmluvu ani žiadnu inú dohodu, ktorej predmetom by bolo oprávnenie tretej strany užívať, odplatne alebo bezodplatne Predmet nájmu alebo jeho časť, prípadne neuskutočnil a neuskutoční akýkoľvek iný právny úkon, ktorý by znemožňoval alebo akýmkoľvek spôsobom obmedzoval výkon práv Nájomcu k Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ zodpovedá za škodu spôsobenú Nájomcovi pre prípad, že sa vyhlásenia Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety tohto bodu ukážu ako nepravdivé a/alebo Prenajímateľ poruší svoje povinnosti podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
- 9) Nájomca je oprávnený vykonať na Predmete nájmu výrub náletových drevín s obvodom kmeňa do 40 cm, meraných vo výške 130 cm nad zemou a súvislých krovitých porastov v zastavanom území obce s výmerou do 10 m² a za hranicami zastavaného územia obce s výmerou do 20 m², pri údržbe poľnohospodárskych pozemkov pri dodržaní ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ udeľuje v súlade s § 47 ods. 3 z.č. 543/2002 Z.z. Nájomcovi oprávnenie na vydanie súhlasu na výrub dreviny nachádzajúcej sa na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu, ako aj na podanie žiadosti na výrub dreviny nachádzajúcej sa na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu orgánu ochrany prírody, ak je takýto výrub z pohľadu Nájomcu potrebný pre riadne hospodárenie na Predmete nájmu.

Článok VIII. Skončenie nájmu

- 1) Túto Zmluvu je možné skončiť dohodou Zmluvných strán ako aj zo zákonných dôvodov uvedených v Zákone o nájme poľnohospodárskych pozemkov a v Občianskom zákonníku.
- 2) V prípade skončenia nájmu dohodou Zmluvných strán musí byť táto vyhotovená v písomnej forme a nájom sa končí dňom, na ktorom sa Zmluvné strany dohodnú.
- 3) Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť taktiež v prípade, že už nemá záujem Predmet nájmu užívať a obhospodarovať.
- 4) V prípade skončenia nájmu pred dojednanou Dobou nájmu sa nájom zrušuje po zbere úrody, pokiaľ bola založená.
- 5) Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto Zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

Článok IX.. Korešpondencia

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti, oznámenia, informácie súvisiace s touto Zmluvou budú vyhotovené v písomnej forme (*d'alej v texte len ako „Korešpondencia“ v príslušnom gramatickom tvare*).
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že Korešpondencia medzi Zmluvnými stranami sa bude doručovať osobne oproti podpisu druhej Zmluvnej strany alebo doporučené poštou, pričom Zmluvné strany budú doručovať korešpondenciu na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 3) Doručovanie prostredníctvom pošty sa rozumie doručenie Korešpondencie doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň doručenia Korešpondencie sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom odoprie doručovanú Korešpondenciu prevziať, alebo v ktorý márne uplynie tretí deň úložnej doby pre vyzdvihnutie zásielky na pošte doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke, doručovanej poštou Zmluvnej strane, preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu.
- 4) Zmenu adresy na doručovanie Korešpondencie je Zmluvná strana povinná písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane, inak sa Zmluvná strana, ktorá porušila uvedenú povinnosť, nemôže dovolávať neplatnosti doručenia na pôvodnú adresu.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 1) Túto Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnou formou a to podpisom oboch Zmluvných strán, ktoré prejavia súhlas s uzatvorením doplnku, zmeny k tejto Zmluve.
- 2) Práva a povinnosti Zmluvných strán v tejto Zmluve neupravené sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č.504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení platných predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení platných predpisov a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 3) Práva a povinnosti z tejto Zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov Zmluvných strán bez potreby uzatvorenia dodatku k tejto Zmluve.
- 4) Bez toho, aby tým bolo dotknuté ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, Zmluvné strany sa dohodli, že použitie akéhokoľvek ustanovenia ktoréhokoľvek právneho predpisu Slovenskej republiky, ktoré nie je kogentné, je výslovne vylúčené v rozsahu, v ktorom by jeho použitie mohlo meniť (čiastočne alebo úplne) význam alebo účel ktoréhokoľvek ustanovenia tejto Zmluvy.

- 5) Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení tejto Zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej Zmluvy. V takomto prípade sa obe Zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým ustanovením tak, aby bol v najvyššej možnej miere zachovaný účel, sledovaný uzavretím tejto Zmluvy a dotknutým ustanovením. To isté platí aj pre prípad zmluvnej medzery.
- 6) Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich, nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, s výnimkou prípadov, kedy je z dôvodu dôležitosti povahy alebo okolností týkajúcej sa takého neplatného ustanovenia zrejmé, že dané ustanovenie nemôže byť oddelené od ostatných príslušných ustanovení.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili v slobodnej a vážnej vôli, že ju neuzatvorili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli, a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
- 8) Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť pre uzatvorenie tejto Zmluvy nie je obmedzená.
- 9) Táto Zmluva je spísaná na 5 stranách a vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení. Každé vyhotovenie má platnosť originálu.

V dňa

V Ružomberku dňa 20.11.2020

Mesto Ružomberok
Prenajímateľ

Jozef Bádánik, S.H.R.
Nájomca

Prílohy

Príloha č. 1 – Zoznam a špecifikácia pozemkov podľa článku II. bod 2) Zmluvy