



NÁJOM LESNÉHO POZEMKU NA HOSPODÁRENIE V LISOCH par.20 zákona

Literatúra: Zákon 504 z 24. októbra 2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov

Nájom všeobecne

Je záväzok, ktorý vzniká prevodom užívacieho práva. Právna úprava je zhodná so záväzkami, ktoré sa týkajú aj iných nehnuteľností.

Všeobecným právnym dôvodom vzniku nájomného pomeru je nájomná zmluva. Nájomnou zmluvou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za odplatu pozemok, aby ho dočasne užíval alebo aby z neho bral úžitky.

Spôsob užívania veci – pozemku má určiť zmluva. Ak sa nedohodne inak nájomca je oprávnený užívať vec primerane povahe a určenia veci, v prípade pozemku jej účelovému určeniu.

V prípade nájmu pozemku nie je oprávnenie zriadiť na prenajatom pozemku stavbu, resp. jej zmenu iba ak je to dohodnuté v nájomnej zmluve v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

Podnájom

Je vlastne ďalším nájomom, ktorý vzniká medzi nájomcom a podnájomcom. Podnájomca alebo podnájomník však nemá právo veci k hlavnému prenájomcovi.

Nájom lesných pozemkov

Ak je predmetom nájmu lesný pozemok vo vlastníctve štátu, okrem lesných pozemkov nadobudnutých do vlastníctva štátu podľa osobitného predpisu na uzavretie zmluvy o nájme sa vyžaduje súhlas ministerstva podľa osobitného predpisu.

Ak nie je dohodnuté inak, lesný pozemok sa nájomcovi prenecháva najmenej na desať rokov. Ak je zmluva o nájme lesného pozemku uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 30 rokov.



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY

PRÁVNA NÁUKA

Nájomca lesného pozemku prenechaného na hospodárenie v lesoch je oprávnený využívať ho a brať z neho úžitky v súlade s osobitnými predpismi a s lesným hospodárskym plánom a inými opatreniami podľa týchto osobitných predpisov.

V písomnej zmluve o nájme alebo v písomnom potvrdení nájomcu o obsahu zmluvy sa uvedie rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí povinností z ukazovateľov a údajov lesného hospodárskeho plánu a k nim sa pripojí grafická identifikácia pozemkov na porastovej mape a súpis jednotiek priestorového rozdelenia lesa v potrebnom rozsahu.

Pri dohodnutí nájomného sa prihliada na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi.

Evidencia lesných pozemkov v užívaní nájomcu sa spravuje osobitnými predpismi.

Nájom pozemku na poľnohospodárske účely

Pri prenájme poľnohospodárskej pôdy ide o nájomnú zmluvu, ktorá je upravená v § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomnou zmluvou prenecháva vlastník poľnohospodárskej pôdy za dohodnutú odplatu nájomcovi, aby ju užíval.

Poľnohospodársky je taký pozemok, ktorý tvorí poľnohospodársky pôdny fond alebo do neho patrí, alebo časť tohto pozemku, ako aj iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely alebo časť tohto pozemku; ustanovenia osobitného predpisu tým nie sú dotknuté.

Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brať z neho aj úžitky.

V nájomnej zmluve musí byť uvedená identifikácia poľnohospodárskej pôdy s uvedením parcelného čísla a listu vlastníctva, na ktorom je vlastníctvo k pozemku zapísané. Nájomná zmluva je zmluvou odplatnou, preto sa musí v zmluve uviesť aj výška dohodnutej odplaty - nájomného.

Zmluvné strany sa v zmluve dohodnú na tom, kto bude platiť daň z nehnuteľnosti z prenajatého pozemku. Spravidla daň z nehnuteľnosti platí nájomca.

V nájomnej zmluve treba dohodnúť aj dobu užívania a možnosť vypovedania zmluvy. Prihliada sa pritom aj na agrotechnický postup v poľnohospodárskej výrobe. Spravidla sa dohodne prenájom pozemku na dobu určitú, ktorá je viacročná s obmedzením doby výpovede.

Zmluva obsahuje aj záväzok nájomcu starať sa o obhospodarovanie poľnohospodárskej pôdy v spojení s účelom zmluvy. Môže obsahovať aj právo prenechať užívanie prenajatej poľnohospodárskej pôdy do podnájmu, avšak na poľnohospodárske účely. V niektorých prípadoch v súvislosti s poskytovaním dotácií z fondov Európskej únie môže byť podmienkou ich poskytovania obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a obmedzenie poľnohospodárskej výroby v určenom rozsahu a na určité obdobie. V takomto prípade nepôjde o porušenie účelu zmluvy, ktorým je prenájom poľnohospodárskej pôdy na využívanie na poľnohospodárske účely. V niektorých lokalitách sa môže na prenajatej poľnohospodárskej pôdy vykonávať v čase vegetačného klúdu právo poľovníctva, pričom povolenie výkonu tohto práva zo strany prenajímateľa je vhodné uviesť do nájomnej zmluvy.



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY

PRÁVNA NÁUKA

Nájomná zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa spravuje ustanoveniami osobitného predpisu o nájomnej zmluve, ak tento zákon neustanovuje inak; rovnako sa to vzťahuje na podnájom.

Ak nie je dohodnuté inak, obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej **1 % z ceny poľnohospodárskej pôdy** určenej podľa bonitovanej pôdnoekologickej jednotky.

Ak nie je dohodnuté inak, nájomné z pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely sa platí ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka.

Ak ide o mimoriadne okolnosti, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať k 1. novembru. Vypovedná lehota je jeden rok, ak sa nedohodne inak.

Nájom pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

V zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno dohodnúť, že pozemky sa prenajímajú i na vykonávanie rybárskeho práva alebo na vykonávanie práva poľovníctva za primeranej výšky nájomného.

Ak nie je dohodnuté inak, pozemok sa nájomcovi na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku prenajíma najmenej na päť rokov. Ak zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely je uzavretá na určitý čas, čas nájmu je najviac 15 rokov.

Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť

- a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,
- b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice,
- c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia,
- d) najmenej na 50 rokov, ak ide o zriadenie repozitória, ktoré je registrované
- e) najmenej na desať rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.

Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY

PRÁVNA NÁUKA

Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi,¹¹⁾ ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

Na vznik zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa vyžaduje dohoda o výške nájomného alebo o spôsobe jej určenia, pričom výška nájomného je najmenej **1 % z ceny poľnohospodárskej pôdy** určenej podľa bonitovanej pôdnoekologickej jednotky.

Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenájatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch 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.

Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, ak zmluva neurčuje inak. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi včas oznámiť.

Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie primerane.

Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenájatého 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 obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti

Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenájatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenájatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenájatého pozemku.

Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenájatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa § 8 zákona

Ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 zákona.

Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu. Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenájatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenájatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY

PRÁVNÁ NÁUKA

je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu určený na iné ako oľnohospodárske účely.

Zmluva o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku sa uzatvára písomnou formou.

Ak nájomca zomrie, prechádzajú práva z nájmu na dedičov a pozostalého manžela obdobne, ako možno pokračovať v živnosti pri úmrtí podnikateľa.

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá medzi:

Prenajímateľom: (meno, priezvisko)
..... (bytom)
..... (rodné číslo)
a manželkou (meno, priezvisko, rodné meno)
..... (bytom)
..... (rodné číslo)

a

Nájomcom: (obchodné meno)
..... (sídlo)
..... (IČO)
zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu
oddiel vložka číslo

I.

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je prenechanie poľnohospodárskej pôdy pozemkov parcelného čísla o výmere, parcelného čísla o výmere, a parcelného čísla o výmere, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa a sú zapísané na Liste vlastníctva číslo vydanom Správou katastra v nájomcovi na užívanie. (V prípade väčšieho počtu pozemkov je možné pripojiť zoznam pozemkov v prílohe zmluvy, ktorá je jej nedeliteľnou časťou).

II.

Čas užívania

Zmluva sa uzaviera na dobu určitú od do Zmluvné strany sa dohodli na opcii po uplynutí doby nájmu, ktorú musí uplatniť nájomca 6 mesiacov pred ukončením dohodnutej doby nájmu.

Prenajímateľ môže v lehote mesiacov pred uplynutím doby nájmu upozorniť nájomcu, že po skončení doby nájmu nepredĺži nájom pozemkov a neumožní uplatnenie opcie.

III.

Účel zmluvy



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY

PRÁVNA NÁUKA

Účelom tejto zmluvy je prenechanie pozemkov, ktoré sú evidované ako poľnohospodárska pôda na užívanie nájomcovi na poľnohospodárske účely. Prenajímateľ súhlasí s využívaním prenajatých pozemkov na výkon poľovníckeho práva v súlade so zákonom o poľovníctve.

IV.

Nájomné za užívanie pozemkov

Zmluvné strany sa dohodli podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách na výške ročného nájmu za hektár pozemku Sk. Nájomné za bežný rok je splatné v období odo dňa najneskôr do dňa Nájomca uhradí prenajímateľovi splatné nájomné v hotovosti od prvého dňa jeho splatnosti. Pokiaľ si prenajímateľ nevyzdvihne nájomné u nájomcu v pokladni jeho sídla do, nájomca nájomné pošle poštovou poukážkou na adresu prenajímateľa.

V.

Skončenie nájmu

Nájom pozemkov končí uplynutím času, pokiaľ nedošlo k jeho predĺženiu postupom podľa čl. II. tejto zmluvy.

Prenajímateľ môže vypovedať túto nájomnú zmluvu len z dôvodu, ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného dlhšom ako mesiacov. Prenajímateľ môže vypovedať túto zmluvu aj z dôvodu, ak nájomca využíva prenajaté pozemky v rozpore s dohodnutým účelom, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa.

Výpovedná lehota je mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.

VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca je oprávnený obhospodarovať prenajaté pozemky, využívať ich na poľnohospodársku výrobu a brať úžitky z nich.
2. Nájomca je povinný starať sa o riadne obrábanie poľnohospodárskej pôdy, využívať ju len na dohodnutý účel nájmu. Pri využívaní pozemkov je nájomca povinný dodržiavať základné agrotechnické termíny a starať sa o pozemky v súlade so zákonom o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľnosti za prenajaté pozemky. Pri včasnom neodvedení dane z nehnuteľnosti zodpovedá za sankcie, ktoré vzniknú z omeškania s platením dane a je povinný ich uhradiť.
4. Prenajímateľ súhlasí s prenechaním pozemkov do podnájmu za predpokladu dodržania dohodnutého účelu nájmu.

VII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli dobrovoľne, ich prejav je slobodný a vážny a že nebola uzavretá pod nátlakom, ani v tiesni. Jej obsahu v plnom rozsahu porozumeli a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Každá zmena tejto zmluvy sa uskutoční uzavretím dodatku v písomnej forme.

Prenajímateľa súhlasia so spracovaním osobných údajov na potreby evidencie pozemkov.

Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov pri ich spracovaní a ochrániť ich pred zneužitím v súlade s ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je zoznam pozemkov podpísaný zmluvnými stranami.

Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každá zmluvná strana



Stredná lesnícka škola J. D. Matejovie, Liptovský Hrádok

ŠTUDIJNÉ TEXTY PRÁVNA NÁUKA

dostane po jednom vyhotovení.

.....
prenajímateľ

.....
nájomca