

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 119284/2022

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „zákon“)

Článok I Zmluvné strany

1.1. Prenajímateľ:

Názov: **Obec Chorvátsky Grob**
So sídlom: Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
IČO: 00 304 760
DIČ: 2020662105
V mene ktorej koná: JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová, starostka
Číslo účtu v tvare IBAN: SK73 5600 0000 0066 00126 5001
Telefónne číslo: +421 2 322 230 01
E-mail: starosta@chorvatskygrob.sk
(ďalej len „prenajímateľ“)

1.2. Nájomca :

Obchodné meno: **Donau farm Padáň, s.r.o.**
So sídlom: Červenej armády 178, 935 32 Kalná nad Hronom
IČO: 34 147 519
IČ DPH: SK2020369032
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel Sro, vo vložke č. 47487/N
zastúpený: Michael Bager Houmann – konajúci na základe splnomocnenia zo dňa.....
Telefónne číslo: 0917 379 714
E-mail: tomasmatles@donaufarm.sk
(ďalej len „nájomca“)

Článok II Predmet zmluvy

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom poľnohospodárskych pozemkov v **k.ú. Chorvátsky Grob**. Identifikácia parciel vrátane uvedenia výlučného vlastníctva, druhu pozemku a výmery je obsiahnutá v prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 2.2. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie t.j. nájom poľnohospodárskych pozemkov podľa bodu 2.1. tejto zmluvy **o celkovej užíwanej výmere 228 973 m²** (ďalej tiež ako „predmet nájmu“ a/alebo „pozemky“).
- 2.3. Prenajímateľ prenecháva predmet tejto zmluvy nájomcovi do nájmu tak, aby ho dočasne užíval a bral z neho prislúchajúce úžitky.
- 2.4. Prenájom nehnuteľného majetku obce Chorvátsky Grob - pozemkov - o celkovej výmere 228 973 m² pre nájomcu Donau farm Padáň, s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Chorvátsky Grob na svojom zasadnutí dňa 08.08.2022 Uznesením č. 181/2022. Osobitný zreteľ prenájmu pozemkov je zdôvodnený skutočnosťou, že ide o pozemky, ktoré sú v súčasnosti užívané a obhospodarované spoločnosťou Donau farm Padáň s.r.o., ktorá pravidelnou poľnohospodárskou činnosťou zhodnocuje poľnohospodársku pôdu a ostatnú plochu avšak bez právneho titulu. Pozemky, ktoré sú predmetom nájmu sú v súčasnosti pre obec

nevyužitelné a zabezpečením ich obhospodarovania sa zvyšuje bonita pôdy čím dochádza k jej zhodnoteniu. Podľa zákona č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy každý vlastník poľnohospodárskej pôdy alebo nájomca poľnohospodárskej pôdy je povinný vykonávať agrotechnické opatrenia zamerané na ochranu a zachovanie kvalitatívnych vlastností a funkcií poľnohospodárskej pôdy a na ochranu pred jej poškodením a degradáciou a zabezpečiť využívanie poľnohospodárskej pôdy tak, aby nebola ohrozená ekologická stabilita územia. Prenájomom pozemkov na poľnohospodárske účely žiadateľovi dôjde k ich zhodnoteniu a dodržaniu príslušných právnych predpisov.

Článok III

Účel nájmu

- 3.1. Účelom nájmu uvedených pozemkov je zabezpečenie poľnohospodárskej výroby v súlade s ich zatriedením.
- 3.2. Prenajímateľ splnomocňuje Nájomcu, aby ho zastupoval pri všetkých právnych úkonoch a konaniach podľa zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve, aby prijal náhradu za užívanie poľovných pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu, pričom táto náhrada je zahrnutá v nájomnom vyplatenom podľa odseku 4.1. tejto zmluvy.

Článok IV

Doba nájmu a výška nájomného

- 4.1. Doba nájmu je dohodnutá určitá 5 rokov v trvaní **od 01.01.2022 do 31.12.2026** a nájomné je dohodnuté vo výške 200,00 EUR / ha / rok, čo predstavuje nájomné za kalendárny rok vo výške **4.579,46 EUR (22,8973 ha x 200,00 EUR = 4.579,46 EUR)**.
- 4.2. Nájomné je splatné ročne , a to vždy najneskôr do 30.11. bežného roka t.j. napríklad nájomné za obdobie od 01.01.2022 do 31.12.2022 je splatné do 30.11.2022.
- 4.3. Nájomca uhradí nájomné prenajímateľovi na účet uvedený v čl. I tejto zmluvy a ako variabilný symbol uvedie číslo: **1192842022**.
- 4.4. Prenajímateľ má nárok na dodatočné vyplatenie ušlého nájomného za užívanie pozemkov v období od 01.01.2019 do 31.12.2021 vo forme jednorazového vyplatenia sumy celkom vo výške: 13.738,38 EUR. Nájomca sa zaväzuje, že uvedenú sumu uhradí prenajímateľovi po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, s lehotou splatnosti 15 dní od doručenia platnej a účinnej zmluvy späť nájomcovi.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi doplatok nájomného za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2021 vo výške **13.738,38 EUR**. Výška doplatku je vypočítaná ako ročná suma nájomného vydelená počtom kalendárnych dní celého kalendárneho roka a vynásobená počtom kalendárnych dní za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2021 a vychádza:
- z jednotkového nájomného 200,00 €/ha/rok a
 - zo zákonného nároku na spätné nájomné za obdobie od 01.01.2019 do 31.12.2021
 - z užívania pozemkov o výmere 228 973 m².
- 4.6. Pred uplynutím doby nájmu uvedenej v ods. 4.1. tohto článku zmluvy je nájomca povinný, v prípade, že bude mať záujem na predĺžení doby nájmu o ďalšie obdobie, písomne požiadať prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, pričom žiadosť musí byť prenajímateľovi doručená najmenej 12 mesiacov pred uplynutím doby nájmu uvedenej v ods. 4.1. tohto článku zmluvy.

Predĺženie doby nájmu o ďalšie roky podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva obce Chorvátsky Grob.

Článok V

Podmienky nájmu

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté pozemky užívať so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 5.2. Zmeny na prenajatých pozemkoch, ktoré majú za následok zmenu kultúry, nájomca môže vykonať iba so súhlasom prenajímateľa. Náklady s tým spojené hradí nájomca.
- 5.3. Daňové priznanie podá a daň z nehnuteľnosti platí každoročne počas doby nájmu nájomca. Nájomca nie je povinný zaplatiť daň z nehnuteľností podľa bodu 5.3. tohto článku v prípade, ak v priebehu trvania nájomného vzťahu dôjde z akéhokoľvek dôvodu (vrátane dôvodu zmeny územného plánu) k zmene druhu pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy na iný druh, ako napr. zastavané plochy a nádvoria.
- 5.4. Prenajímateľ je povinný zdržať sa konania, ktoré by obmedzovalo nájomcu v riadnom užívaní predmetu nájmu. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu nájomcu nie je prenajímateľ oprávnený umiestňovať alebo dávať súhlas tretej osobe na umiestnenie stavebných objektov a reklamných zariadení na predmete tejto zmluvy, prenajať predmet zmluvy, alebo jeho časť tretej osobe. V prípade porušenia ustanovení tohto bodu má nájomca právo na jednorazovú sankciu vo výške vo výške trojnásobku nájomného za hospodársky rok, a to za výmeru dotknutých pozemkov.
- 5.5. Nájomca týmto berie na vedomie a udeľuje výslovný súhlas s využívaním časti pozemku parc. č. 2842/5 (zalesnený pás s dažďovým rigolom o dĺžke cca 326 metrov) na užívanie Občianskym združením Javoráček na základe zmluvy o spolupráci, ktorú uzavrie obec s OZ Javoráček, na účely vytvorenia a užívania lesoparku pre rekreačné a oddychové využitie obyvateľmi obce Chorvátsky Grob. Právo nájomcu na uplatnenie sankcie podľa druhej vety ods. 5.5. tejto zmluvy sa v tomto prípade neuplatní.

Článok VI

Ukončenie nájmu

- 6.1. Nájomný vzťah zaniká uplynutím doby nájmu alebo dohodou zmluvných strán.
- 6.2. Ak nájomca riadne a včas plní svoje finančné záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy, má nájomca právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy za predpokladu splnenia podmienky podľa čl. IV. ods. 4.6. zmluvy. Za riadne a včas splnené finančné záväzky sa považuje pripísanie nájomného na účet prenajímateľa. V prípade, ak sa platba nájomného vráti nájomcovi z dôvodu porušenia povinností Prenajímateľa uvedeného v čl. VII. bod 7.1 Zmluvy, nejedná sa o rozpor s riadnym a včasným splnením finančných záväzkov Nájomcu.
- 6.3. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v takom stave, v akom ho prevzal. V prípade budúceho vymerania náhradných pozemkov do užívania prenajímateľa bude vymeraná výmera, ktorú nájomca skutočne užíva.
- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne a preukázateľne nedoručí výpoveď nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane a nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa čl. IV ods. 4.1. tejto Zmluvy za predpokladu splnenia podmienky podľa bodu 4.6. Zmluvy.

- 6.5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vydania územného rozhodnutia, resp. zahájenia stavebných prác na parcelách, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, je možné okamžite skončiť nájomný vzťah na základe písomnej žiadosti prenajímateľa doručenej nájomcovi vrátane doloženia podkladov (územný plán, územné rozhodnutie, rozhodnutie o zahájení stavebných prác), prípadne prenajímateľ a nájomca uzavruť dodatok k tejto zmluve, ktorým sa vypustia z nájmu parcely dotknuté územným rozhodnutím resp. na ktorých sa majú začať stavebné práce na základe právoplatného stavebného povolenia (ďalej len „dotknuté parcely“). Nájomca odovzdá predmet zmluvy alebo dotknuté parcely prenajímateľovi do jeho užívania až po zbere úrody.
- 6.6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zámeny pozemkov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, alebo ich predaja zo strany prenajímateľa tretej osobe, prechádzajú práva a povinnosti z tejto nájomnej zmluvy na nového vlastníka pozemkov do uplynutia poľnohospodárskeho roka, tj. do 31.12 príslušného kalendárneho roka, v ktorom došlo k zmene v osobe vlastníka dotknutej parcely, pričom prenajímateľ a nájomca bezodkladne po zmene vlastníka dotknutej parcely uzavruť dodatok k tejto zmluve, v ktorej z predmetu nájmu vypustia dotknutú parcelu s účinnosťou od 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka po roku, v ktorom došlo k zmene vlastníctva dotknutej parcely.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

- 7.1 Prenajímateľ má povinnosť bezodkladne a preukázateľne informovať nájomcu o zmene jeho osobných, kontaktných a bankových údajov súvisiacich s touto zmluvou. Zmeny podľa prvej vety je možné oznámiť poštovou službou alebo mailom na e-mailovú adresu uvedenú v čl. I tejto zmluvy a potvrdeným doručením. V prípade oznámenia prostredníctvom poštovej služby sa daná informácia považuje za oznámenú dňom jej doručenia doporučenou zásielkou na adresu Nájomcu uvedenú v čl. I tejto zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že pozemky uvedené v tejto zmluve už neprenechal do dočasného užívania tretej osobe. V opačnom prípade sa prevzatie nájomného považuje za bezdôvodné obohatenie, ktoré je prenajímateľ v plnej výške povinný vrátiť nájomcovi.
- 7.2 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov bol informovaný o spracovaní svojich osobných údajov v rozsahu uvedenom v tejto zmluve. Zásady ochrany osobných údajov sú dostupné k nahliadnutiu v sídle nájomcu.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv SR. Zverejnenie zmluvy je povinný uskutočniť prenajímateľ. Dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa prvej vety, táto Zmluva nahrádza všetky predchádzajúce nájomné a užívateľské práva viažuce sa k predmetu nájmu a uzatvorené medzi prenajímateľom, nájomcom a ich právnyimi predchodcami.
- 7.5. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode oboch zmluvných strán formou písomného a číslovaného dodatku.
- 7.6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých dva (2) obdrží prenajímateľ a jeden (1) obdrží nájomca.
- 7.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, Zmluva nebola uzavretá v tiesni a ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

7.8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 k Zmluve o nájme poľnohospodárskych pozemkov č. 119284/2022, uzatvorenej podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a podľa zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení.

V Chorvátskom Grobe dňa 17.10.2022

Kalná nad Hronom dňa 13.10.2022

Prenajímateľ :
za **Obec Chorvátsky Grob**

Nájomca :
za **Donau farm Padáň, s.r.o.**

JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová
starostka

Michael Bager Houmann
splnomocnenec na základe plnej moci zo dňa 12.07.2021