

Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku

Č. : 6/2023, spis č. 21/95

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: Obec Kameničná
IČO: 00 306 495
Adresa: č. 790, 946 01 Kameničná, SR
Zastúpená: Dezider Pataki – starosta obce
číslo účtu / IBAN: SK94 0200 0000 0000 2202 4142

(ďalej len „prenajímateľ“) na strane jednej

a

Nájomca:

obchodné meno: **Agrodružstvo Kameničná**
sídlo: 946 01 Kameničná, Hlavná č. 104
IČO: 00 193 071
IČ DPH: SK2020398424
zapísané v Obchodnom registri OS Nitra, Oddiel: Dr., Vložka č. 159/N
zastúpený: **Ing. Tibor Lőrincz** - predseda predstavenstva
Alžbeta Ďuraková – podpredseda predstavenstva

(ďalej len „nájomca“) na strane druhej

Uzatvárajú v súlade s § 663 až 684 Občianskeho zákonníka a so zákonom 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z.z.“) túto

zmluvu o nájme pozemkov (v ďalšom texte ako „Zmluva“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme pozemkov sú poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území **Kameničná vo výmere 219786 m²** presne popísané v prílohe tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

Celková výmera pozemkov je **219786 m²**, z toho:

- orná pôda (2) **142446 m²**,
- TTP (7) **35791 m²**,
- iné: **41549 m²**

(Príloha k NZ, časť Sumárne údaje).

2. Prenajímateľ prehlasuje, že vlastníkom nehnuteľností (citovaných v prílohe Zmluvy), pričom vlastníctvo k týmto pozemkom preukazuje výpismi listov vlastníctva z katastra nehnuteľností. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že do šiestich mesiacov od podpisu tejto zmluvy vykonajú špecifikáciu prenajatých pozemkov podľa jednotlivých výpisov z katastra nehnuteľností prípadne ďalších verejných listín. Ak bude pri tejto špecifikácii zistený nesúlad oproti výmere uvedenej v odseku 1 uzatvoria zmluvné strany dodatok tejto zmluvy na účely upresnenia skutočne prenajatej výmery a tomu zodpovedajúceho nájomného.
- 3.

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov v rozsahu bežného využitia na zabezpečovanie rastlinnej výroby ako aj chovu hospodárskych zvierat.
2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je i dohoda prenajímateľa a nájomcu, že podpisom tejto zmluvy nájomca bude prenajímateľa zastupovať vo všetkých konaniach a právnych úkonoch podľa zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve a že ho bude zastupovať pri zvolaní a účasti na zhromaždeniach vlastníkov poľovných pozemkov, konaných podľa § 5 tohto zákona vrátane prípadného následného podpisovania zmlúv o užívaní poľovného revíru podľa § 13 citovaného zákona. Táto dohoda sa týka poľovných pozemkov uvedených v článku I..

Čl. III Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu:
- **10 rokov, s účinnosťou od 01.05.2023 do 30.04.2033**
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájomný vzťah k prenajatým pozemkom môže ukončiť iba ak nastanú právne skutočnosti uvedené v niektorom z ďalších ustanovení tejto Zmluvy, zakladajúce dôvody odstúpenia od tejto Zmluvy.
3. Ak si nájomca bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, má právo na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy v súlade a za podmienok ustanovených v § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z.z..
4. Ak v priebehu platnosti tejto zmluvy bude v kat. území, v ktorom sa predmet zmluvy nachádza, právoplatne schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, zaväzujú sa zmluvné strany uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za podmienok dojednaných v tejto zmluve a v rozsahu uvedenom v § 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb. v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách dohodli, že výška nájmu je:
- 150,00 Eur/ha/rok, ktoré Obecné zastupiteľstvo v Kameničnej môže ročne prehodnotiť a zmeniť podľa miery inflácie.

(Obvyklá výška nájomného určená na základe ustanovení § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných

pozemkov v znení neskorších predpisov zverejnená v roku 2022 pre kat.ú. Kameničná predstavuje sumu 136,63 Eur/ha/rok.)

Z vyššie uvedeného vyplýva, že výška nájomného na celkovú výmeru prenajatej pôdy uvedenej v článku I. tejto zmluvy je:

Výška nájomného za celkovú výmeru prenajatého poľnohospodárskeho pozemku:
3.296,79 Eur /rok, ktoré obecné zastupiteľstvo môže ročne prehodnotiť a zmeniť podľa miery inflácie.

2. Nájomné je splatné k 31. decembru kalendárneho roka, v ktorom je nájom vykonávaný.
3. Nájomné bude vyplatené na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku.
4. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami pestovanými na prenajatých pozemkoch v priebehu troch rokov po sebe idúcich klesli alebo stúpili o viac ako 20%, má prenajímateľ alebo nájomca právo na pomernú úpravu nájomného, ak toto právo písomne uplatní u druhej zmluvnej strany a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa platí nájomné.
5. Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa prejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo primeranú zľavu z nájomného, ak toto právo uplatní u prenajímateľa.
6. Pre uplatnenie práva uvedeného v ods.4 a 5 tohto článku a pre jeho zánik platia lehoty uvedené v § 675 Občianskeho zákonníka. Toto právo zanikne, ak sa neuplatní do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.

Čl. V

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať na dohodnutý účel, pôdu riadne obhospodarováť pri dodržiavaní dobrých poľnohospodárskych a enviromentálnych podmienok, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Ak sa na niektorom z prenajatých pozemkov nachádzajú stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe vo vlastníctve nájomcu, dáva týmto prenajímateľ súhlas aby ho nájomca zastupoval v konaniach potrebných na zabezpečenie ich opráv, rekonštrukcie prípadne ich odstránenia a následnej výstavby.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a postupy ustanovené zákonom č.220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Táto zmluva oprávňuje nájomcu na účely údržby prenajatých poľnohospodárskych pozemkov a ich ochrany pred náletovými drevinami konať v zastúpení vlastníka v konaniach podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov týkajúcich sa výrubu drevín rastúcich mimo lesa.
5. Nájomca je povinný platiť daň z pozemkov v zmysle zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady č. 582/2004 Z. z.

6. Nájomca môže prenajaté pozemky (niektoré z nich) dať do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
8. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
9. Ak po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy nadobudne vlastníctvo k prenajatým pozemkom tretia osoba, v prípade že vlastníctvo nadobudne titulom kúpy, alebo daru je povinný prenajímateľ oznámiť túto skutočnosť nájomcovi. Tretia osoba, bez ohľadu na to akým spôsobom nadobudne vlastníctvo k prenajatým pozemkom, vstupuje dňom predloženia listu vlastníctva nájomcovi do práv prenajímateľa a nájomca je povinný uhrádzať nájomné tejto osobe a to odo dňa kedy vlastníctvo nadobudla.

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby vyznačenej v čl. III. ods. 1, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, alebo ak nenastanú skutočnosti uvedené v čl. III. ods. 2 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť iba ako od celku a to iba ak:
 - a) nájomca podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné,
3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť iba ako od celku a to iba ak:
 - a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako dva po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zistenia inej výmery prenajatého pozemku, resp. iného druhu pozemku, ako je uvedené v čl. I. - predmet zmluvy, bezodkladne dodatkom k zmluve upravia znenie článku I. zmluvy tak, aby tento bol v súlade so skutočným stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.
2. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán písomným dodatkom, s výnimkou dôvodu špecifikovaného v ods. 1 tohto článku.
3. Zmluva je uzatvorená v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. V neupravených otázkach sa zmluva riadi v zmysle príslušných platných predpisov.

4. Táto nájomná zmluva podlieha povinnému zverejneniu v centrálnom registri zmlúv. Je platná a účinná od 1.5.2023.

V Kameničnej, dňa 19.04.2023

Za prenajímateľa:

.....
Obec Kameničná
Dezider Pataki – Starosta obce

Za nájomcu:

.....
Ing. Tibor Lőrincz – Predseda predstavenstva
Alžbeta Ďuraková – Podpredseda predstavenstva
Agrodružstvo Kameničná