

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely

č. 28859/2023/OM/379

uzatvorená podľa prvej časti (§1 - 6) zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení a súvisiacich platných právnych predpisov

Článok I

Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Levoča,
Zastúpený: Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA, primátorom mesta
So sídlom: Námestie Majstra Pavla č. 4, 054 01 Levoča,
IČO: 00 329 321,
DIČ: 2020717754,
bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky UniCredit, Bratislava,
IBAN: SK45 1111 0000 0010 1934 5046
(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

Nájomca: Spišské Rancho Paradise, s. r. o.
Zastúpený: Vladimírom Zeleným, konateľom spoločnosti
So sídlom: Galova 196/78, Spišské Podhradie, 053 04
IČO: 54 823 676
DIČ: 2121802001
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a.s.
Číslo účtu: SK89 0900 0000 0051 9889 2560
(ďalej len „Nájomca“)

Prenajíateľ a Nájomca sa v ďalšom texte zmluvy spoločne označujú aj ako “Zmluvné strany“.

Článok II

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajíateľa prenechať predmet nájmu špecifikovaný v Článku III. tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a so záväzkom Nájomcu platiť Prenajíateľovi za užívanie predmetu nájmu odplatu (nájomné).

Článok III

Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je prenájom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve mesta Levoča, zapísané na listoch vlastníctva č. 1 a 4376, vydaných Okresným úradom v Levoči, katastrálnym odborom, v katastrálnom území a obci Levoča a to pozemkov podľa priloženej prílohy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy (ďalej aj „Predmet nájmu“). Celková výmera prenajatej ornej pôdy je 32,4083 ha, trv. trávneho porastu 21,9646 ha a ostatnej plochy 0,5961 ha.
2. Súčasťou Predmetu nájmu je aj zastavaná plocha s výmerou 2,2698 ha, ktorá je užívaná ako orná pôda a trvalý trávny porast.

3. Celková výmera prenajatej pôdy je spolu 57,2388 ha.

Článok IV Účel nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu uvedený v článku III tejto Zmluvy do užívania za účelom jeho využitia primárne na pestovanie poľnohospodárskych plodín, kosenie a/alebo spásanie a doplnkovo aj mulčovanie.
2. Nájomca bude trvalo zabezpečovať udržiavanie Predmetu nájmu, ktoré zabráni rozširovaniu samonáletov drevín, invázných druhov rastlín a húževnatých burín tak, aby sa hranice užívania pozemkov nezmenšovali.
3. Nájomca je povinný udržiavať prístupové cestné komunikácie, ak sú zriadené na prenajatých pozemkoch, v prevádzkyschopnom stave i keď budú slúžiť tretím osobám.
4. Nájomca je oprávnený prenajaté pozemky užívať bez možnosti oplatenia pozemkov.

Článok V Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa určuje na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Levoča v platnom znení (ďalej len „Zásady“) a súvisiacich platných právnych predpisov v platnom znení.
2. Výška nájomného je 131 eur/ha/rok t.j. 7 498,28 eur/rok (slovom: Sedemtisícštyristodevät' desiatosem 28/100 eur/rok).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné **ročne** vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka na účet prenajíateľa.
4. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním peňažných prostriedkov na účet Prenajíateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ je oprávnený bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu Nájomcu a dodatku k tejto zmluve upravovať dohodnuté nájomné v súlade so Zásadami po predchádzajúcom písomnom oznámení doručenom aspoň 30 dní vopred.
6. Na zabezpečenie nájomného má Prenajíateľ nehnuteľnosti zákonné záložné právo k hnutel'ným veciam, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu a patria Nájomcovi s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

Článok VI Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom na účely v zmysle Článku IV tejto zmluvy, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša Nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemku, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskeho pozemku povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, príp. vzniku iných škôd na Predmete nájmu.
5. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu poistiť.
6. Nájomca je povinný Prenajíateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie Prenajíateľa umožniť mu vstup na Predmet nájmu.
7. Nájomca môže Predmet nájmu dať do podnájmu inému len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajíateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu.

8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.).
9. Nájomca sa zaväzuje, že na Predmete nájmu bude vykonávať zmeny a udržiavacie práce len v súlade s platným stavebným zákonom.
10. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
11. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na nehnuteľnosti bez súhlasu Prenajímateľa, zaväzuje sa po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu na svoje náklady do 30 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je povinný uhradiť Nájomcovi náklady vynaložené na zveľadenie predmetu nájmu, prípadne iné náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu (napr. náklady na udržiavanie cestných komunikácií). Nájomca sa zároveň zaväzuje, že po ukončení nájmu si nebude uplatňovať nárok na náhradu nákladov súvisiacich so zveľadovaním Predmetu nájmu, prípadne iných nákladov súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu (napr. náklady na udržiavanie cestných komunikácií).
13. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi dočasne užívať Predmet nájmu v prípade potreby vyvolanej verejným záujmom, živelnej pohromy bez nároku na odpustenie nájomného, či jeho časti alebo zľavy z neho.
15. Ak dôjde k zániku nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v článku VII tejto zmluvy, je Nájomca povinný dňom, ktorým zmluva zaniká, vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi, ak sa s Prenajímateľom nedohodli inak.
16. Prenajímateľ prehlasuje, že na Predmete nájmu neviaznu ku dňu uzavretia tejto Zmluvy žiadne ťarchy, najmä nájomné vzťahy a práva tretích osôb.
17. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu nie je Predmetom žiadneho správneho, súdneho ani exekučného konania.
18. Prenajímateľ prehlasuje, že má plné a bezpodmienečné právo predat', užívať a nakladať s predmetom nájmu, t.j. neexistuje žiaden zmluvný ani iný záväzok, ktorý by celkom alebo sčasti obmedzoval jeho právo nakladať s Predmetom nájmu.
19. Prenajímateľ prehlasuje, že je mu dobre známy stav Predmetu nájmu, a že mu nie sú známe vady, na ktoré by mali povinnosť Nájomcu zvlášť upozorniť.
20. Nájomca prehlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy si predmet nájmu osobne prezrel a jeho stav je mu dobre známy.

Článok VII

Trvanie a zánik zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah dojednaný touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Účinnosť tejto zmluvy zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
3. Obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu k 1. novembru kalendárneho roka. Výpovedná lehota je jeden rok.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy, a to najmä pre nezaplatenie nájomného, nesplnenie si povinnosti v zmysle ods. 5 tohto článku.
5. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa predmet nájmu nachádza. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká

po zbere úrody. Ak si Nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa Prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.

6. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok VIII Doručovanie

Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sú Zmluvné strany povinné si doručovať formou doporučenej zásielky na ich adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne inej písomne oznámenej korešpondenčnej adrese. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj v prípade, ak sa doručovaná zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná, alebo ak ju adresát odmietol prevziať. Písomnosť sa považuje za doručeníu dňom jej vrátenia odosielateľovi, a to aj keď sa adresát o uložení nedozvedel.

Článok IX Sankcie

1. Ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ je oprávnený žiadať úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak
 - a) užíva Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal Predmet nájmu do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo zmenil druh Predmetu nájmu bez predchádzajúceho **písomného** súhlasu Prenajímateľa vo výške 50% ročného nájomného,
 - b) dňom skončenia nájmu nevypracuje Predmet nájmu a neodovzdá ich **Prenajímateľovi** v stave dojednanému spôsobu užívania vo výške 50 % ročného nájomného,
 - c) písomne, bez zbytočného odkladu neoznámil Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcu vo výške 50 % ročného nájmu.
3. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu Prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany Nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Článok X Osobitné ustanovenia

Prenájom pozemkov uvedených v Článku III tejto zmluvy bol schválený Uznesením č. 21 na 7. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Levoči, konaného dňa 21.09.2023 na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok XI Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými účastníkmi zmluvy a účinnosť dňom 01.01.2024 nie však skôr, ako deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto zmluvy.

3. V zmysle Zákona č 18/2018 Z. z. v znení neskorších predpisov, nájomca dáva súhlas na spracovanie osobných údajov, nevyhnutných na plnenie tejto Zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné, nevynútiteľné podľa platného práva bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť akékoľvek neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá nahrádzanému neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len vo forme písomného dodatku k nej, ktorý bude vždy tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
7. Zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach, z ktorých dva sú pre Nájomcu a tri pre Prenajímateľa.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva nie je uzatváraná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Levoči, dňa

V Spišskom Podhradí, dňa 25.08.2023

.....
Prenajímateľ
Mesto Levoča
zastúpené primátorom mesta
Ing. Miroslavom Vilkovským, MBA

.....
Nájomca

Príloha k nájomnej zmluve o prenájme poľnohospodárskej pôdy**LV 1**

| typ | parcelné číslo | výmera (m²) | druh pozemku | výmera spolu (ha) za druh pozemku |
|------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|--|
| C | 3679/2 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/3 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/4 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/5 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/6 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/7 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/8 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/9 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/10 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/11 | 450 | zast. pl. | |
| C | 3679/12 | 604 | zast. pl. | |
| C | 3679/13 | 634 | zast. pl. | |
| C | 3679/14 | 599 | zast. pl. | |
| C | 3679/15 | 512 | zast. pl. | |
| C | 3679/17 | 447 | zast. pl. | |
| C | 3679/18 | 431 | zast. pl. | |
| C | 3679/19 | 420 | zast. pl. | |
| C | 3679/20 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/21 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/22 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/23 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/24 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/25 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/26 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/27 | 840 | zast. pl. | |
| C | 3679/28 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/29 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/30 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/31 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/32 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/33 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/34 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/35 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/36 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/37 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/38 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/39 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/40 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/41 | 400 | zast. pl. | |
| C | 3679/42 | 396 | zast. pl. | |
| C | 3679/43 | 397 | zast. pl. | |

| | | | | |
|----------------|---------------|--------|-----------|----------------|
| C | 3679/44 | 4002 | zast. pl. | |
| C | 3874/2 - časť | 516 | zast. pl. | 2,2698 |
| C | 3681 | 6507 | TTP | |
| C | 3683 | 1762 | TTP | |
| C | 3685 | 5111 | TTP | |
| C | 3749 | 929 | TTP | |
| C | 3754/1 | 68582 | TTP | |
| C | 3817/3 | 24240 | TTP | |
| C | 3874/3 | 2540 | TTP | |
| C | 3679/16 | 11926 | TTP | 12,1597 |
| C | 3818 | 4626 | ost. pl. | |
| C | 3717/2 | 1335 | ost. pl. | 0,5961 |
| | | | | |
| LV 4376 | | | | |
| E | 3677 | 3711 | TTP | |
| E | 3678 | 189 | TTP | |
| E | 3680 | 23686 | TTP | |
| E | 3713 - časť | 1125 | TTP | |
| E | 3725 | 2655 | TTP | |
| E | 3728 | 5347 | TTP | |
| E | 3729 | 6345 | TTP | |
| E | 3739 | 5123 | TTP | |
| E | 3749/1 | 1731 | TTP | |
| E | 3819 | 5099 | TTP | |
| E | 3874 - časť | 8326 | TTP | |
| E | 3953/2 | 7181 | TTP | |
| E | 3959/1 | 7900 | TTP | |
| E | 3964/1 | 18706 | TTP | |
| E | 3964/2 | 925 | TTP | 9,8049 |
| E | 3679 | 45882 | orná pôda | |
| E | 3684 | 6728 | orná pôda | |
| E | 3789 | 9175 | orná pôda | |
| E | 3792 | 4121 | orná pôda | |
| E | 3817 | 213956 | orná pôda | |
| E | 3958/1 | 13511 | orná pôda | |
| E | 3958/2 | 6357 | orná pôda | |
| E | 3959/2 | 22674 | orná pôda | |
| E | 3959/3 | 1487 | orná pôda | |
| E | 3685/2 | 192 | orná pôda | 32,4083 |

Zastavaná plocha - 2,2698 ha
Trvalý trávny porast - 21,9646 ha
Ostatná plocha - 0,5961 ha
Orná pôda - 32,4083 ha
SPOLU: 57,2388 ha