

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov

č. 1/2023

uzatvorená podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov“) a v súlade s § 663 až 684 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „Občiansky zákonník“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: Obec Čaka
Sídlo: č. 112 Čaka, 935 68 Čaka
Štatutárny orgán: Ľudovít Viglaš
IČO: 00306843
DIČ: 2021023543
IBAN: SK14 0200 0000 0000 2452 9152

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca: Agrobiz, s.r.o.
Štatutárny orgán: Bc. Lucia Zahradníková
IČO: 54464129
DIČ: 2121682266
IBAN: SK55 8330 0000 0025 0215 1254

(ďalej ako „nájomca“)

(„prenajímateľ“ a „nájomca“ ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom pozemkov, a to:

- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 2666, o výmere 1 675 m², druh pozemku - orná pôda
- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 3272, o výmere 128 535 m², druh pozemku - orná pôda
- pozemok zapísaný na LV č. 1 parc. reg. „C“ p. č. 3273, o výmere 171 011 m², druh pozemku - orná pôda
- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 3772, o výmere 40 719 m², druh pozemku - orná pôda
- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 381/1, o výmere 98 429 m², druh pozemku - orná pôda

- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 4047, o výmere 1 899m², druh pozemku – orná pôda
- pozemok zapísaný na LV č. 1 parc. reg. „C“ p. č. 4073, o výmere 13 511 m², druh pozemku – ostatná plocha
- pozemok zapísaný na LV č. 1, parc. reg. „C“ p. č. 5001, o výmere 318 m², druh pozemku – orná pôda

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Predmetom zmluvy je nájom parcel uvedených v odseku 1 tohto článku zmluvy.
3. Predmet nájmu sa prenájíma ako celok a jednostranné zúženie predmetu nájmu nie je možné s výnimkou čl. V ods. 12.

Čl. II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu na poľnohospodárske účely primerane druhu pozemku a v súlade osobitnými predpismi upravujúce hospodárenie na poľnohospodárskej pôde a jej ochranu, ako základnej zložky životného prostredia.
2. Dohodnutý účel nájmu nájomca nemôže meniť.

Čl. III Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom je na dobu určitú, a to od 1.11.2023 do 30.10.2033

Čl. IV Nájomné a spôsob jeho platenia, sankcie

1. Dohodnutá výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je 300,00. €/ha/rok (slovom .tristo eur).
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomné je splatné v zmysle § 4 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov t. j. ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka a to priamou úhradou na účet prenájomcu, uvedený v záhlaví zmluvy.
3. Nájomné sa každoročne automaticky zvýši o mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.01. nasledujúceho roka. Tieto zvýšenia nájomného nebudú upravované dodatkami k zmluve. Prenajímateľ každoročne písomne oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného. Rozdiel v úhrade nájomného, ktorý vznikne z titulu zvýšenia nájomného o mieru inflácie, je nájomca povinný vyrovnať do 30 dní po doručení oznámenia.
4. Ak je nájomca v omeškaní s úhradou nájomného – je povinný zaplatiť prenájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy nájomného za každý deň omeškania.

Čl. V

Podmienky nájmu

2. Nájomca je povinný využívať prenajaté pozemky riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.
3. 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.
4. Nájomca berie na vedomie, že pozemky parc. č. 3812/1,4047,4073 sú zanedbané a vzhľadom na tento stav nie sú vhodné bez ich ďalšej úpravy na poľnohospodársku produkciu. Nájomca sa zaväzuje na vlastné náklady uviesť tieto pozemky do takeého stavu, aby mohli byť využiteľné na poľnohospodárske účely.
5. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskych pozemkov povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu.
7. Nájomca nemôže dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení zmluvy, a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. sídla firmy, bankového spojenia a pod.).
9. Nájomca je povinný nedopustiť na predmete nájmu vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
10. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave tak aby predmet nájmu bol ďalej spôsobilý na využitie na poľnohospodárske účely.
11. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého poľnohospodárskeho pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
12. Nájomca platí daň z nehnuteľnosti podľa osobitného predpisu.
13. Nájomca berie na vedomie, že pozemky parc. č 3272,3273 sú určené na prenájom iba do momentu začatia realizácie projektu investičnej výstavby. Nájomca súhlasí že prenajímateľ môže jednostranne vyňať z predmetu nájmu uvedené pozemky k 1. novembru aktuálneho roka. O uvedenom upovedomí nájomcu minimálne 3 mesiace vopred.
14. Nájomca sa zaväzuje na bezodplatné poskytovanie nasledovných benefitov prenajímateľovi:
 - odpratávanie snehu z miestnych komunikácií maximálne 10 krát za kalendárny rok,
 - kosenie trávnatých plôch v rámci intravilánu obce maximálne 6 krát za kalendárny rok,
 - výpožička techniky v rozsahu traktor, vlečka, mulčovač, manitu

Čl. VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím dojednanej doby nájmu.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu nájomný vzťah môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením ktorejkoľvek zmluvnej strany zo zákonných alebo zmluvných dôvodov,
 - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok.
3. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť iba ako od celku v prípade, ak nájomca:
 - a) podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) dal predmet nájmu do podnájmu tretím osobám,
 - c) napriek výzve prenajímateľa neuhradil splatné nájomné ani v dodatočnej dvojmesačnej lehote,
 - d) nájomca porušil povinnosť podľa čl. V ods. 3.
4. Pri skončení zmluvy odstúpením sa zmluva zrušuje k 31.10. kalendárneho roka, resp. po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane v takej dobe, aby bolo možné založenú úrodu pozbierať a predísť tak vzniku škody na strane nájomcu, ak úroda založená bola, ak založená nebola, nasledujúcim dňom po doručení oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov, a ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi. V prípade ak by bolo akékoľvek ustanovenie zmluvy v rozpore s platnými právnymi predpismi, zmluvné strany sa zaväzujú uzavrieť dodatok ktorý uvedený rozpor odstráni.
2. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy môžu byť vykonané iba formou obojstranne podpísaného písomného a očíslovaného dodatku.
3. Zmluva je spísaná vo dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana dostane jedno vyhotovenie.
4. Zmluva podlieha zverejneniu v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení, nadobúda platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa 1.11.2023 za podmienky jej riadneho zverejnenia v centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v celom rozsahu, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a svoj súhlas s jej obsahom potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi na zmluve.

V Čake dňa 30.10.2023

V Čake dňa 16.10.2023

Prénajímateľ



Nájomca