

## Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov

uzavretá podľa Z.č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a Z.č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka ďalej len „zmluva“ uzavretá medzi

### Čl. I

#### Zmluvné strany

##### Prenajíateľ:

**Obec Jastrabá**

Jastrabá 130, 967 01

Zdenko Matúška, starosta obce

IČO: 00320714

(ďalej len „Prenajíateľ“)

a

##### Nájomca:

**Obchodné meno: Jastrabá agro, s.r.o.**

**Sídlo:** Horná Ždaňa 230, 966 04 Horná Ždaňa

**Zapísaný v OR OS BB, Oddiel:** Sro, vl. č. 13926/S

**IČO:** 43 859 151

**DIČ:** 2022487093

**IČ DPH:** SK2022487093

**bankové spojenie:** Slovenská sporiteľňa

**číslo účtu IBAN:** SK44 0900 0000 0050 7066 0437

**zastúpený:** Dušan Kubík, konateľ

**Telefón:** 0903 896 682

**E-mail:** kubik@klasfarm.sk

(ďalej len „Nájomca“)

### Čl. II

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom poľnohospodárskych pozemkov nachádzajúcich sa v kú. Jastrabá, obec Jastrabá, okres Žiar nad Hronom vo vlastníctve Prenajíateľa, ktoré sú bližšie špecifikované v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ďalej len „predmet nájmu“.
2. Prenajíateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi, aby ho dočasne užíval na dohodnutý účel, za odplatu a Nájomca ho do dočasného užívania preberá a zaväzuje sa užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom a platiť Prenajíateľovi nájomné podľa tejto zmluvy.
3. Nájom predmetu nájmu bol schválený Obecným zastupiteľstvom Obce Jastrabá uznesením č 51/2023 zo dňa 26.10.2023.

### **Čl. III**

#### **Účel nájmu**

1. Účelom nájmu je vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku Nájomcu.
2. Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku len s výslovným písomným súhlasom Prenajímateľa a v súlade s osobitnými predpismi, ktorú upravujú zmenu druhu pozemku.
3. Nájomca vyhlasuje, že má oprávnenie na vykonávanie činností na ktoré si predmet nájmu prenajal.
4. Účel nájmu je možné meniť po dohode zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

### **Čl. IV**

#### **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 10 rokov odo dňa 01.01.2024 do 31.12. 2033.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa skončí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
3. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže tiež skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomným odstúpením od tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
  - a) Nájomca neužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
  - b) Nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda,
  - c) Nájomca hoci bol upovedomený, nezaplatil splatné nájomné ani do 1 mesiaca od obdržania výzvy Prenajímateľa,
  - d) Nájomca dal predmet nájmu do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - e) Nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v tejto zmluve
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
  - a) Prenajímateľ odovzdal Nájomcovi predmet nájmu v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
  - b) Predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie bez zavinenia Nájomcu,
  - c) Prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel na ktorý je prenajatý.

6. Odstúpenie od zmluvy je účinné doručením písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Nájomca je povinný najneskôr do 18.00 hod nasledujúceho dňa po doručení odstúpenia od zmluvy predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi. V prípade ak dôjde k odstúpeniu od zmluvy pred alebo v čase zberu úrody, je Nájomca oprávnený odovzdať predmet nájmu najneskôr do 20 dní po zbere úrody. Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Pri nesplnení týchto povinností sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z ročného nájomného za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu, prípadne s navrátením predmetu nájmu do stavu v akom predmet nájmu Nájomca prevzal. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní odo dňa vystavenia faktúry Prenajímateľom.
7. Ak Nájomca nedodrží ustanovenia ods. 6 tohto článku zmluvy zmluvné strany sa týmto dohodli, že Prenajímateľ má okrem nároku na uhradenie zmluvnej pokuty právo:
  - a) vstúpiť na predmet nájmu a vykonať súpis vecí Nájomcu umiestnených na predmete nájmu a na náklady Nájomcu ich uskladniť,
  - b) vykonať všetky ďalšie nevyhnutné úkony potrebné k vyprataniu predmetu nájmu.

#### Čl.V

##### Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške **70 EUR/ha/rok, t.j. vo výške 5869,21 EUR** za celkový výmeru predmetu nájmu.
2. Nájomné je splatné ročne najneskôr do 31. januára nasledujúceho roka na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom ku dňu 31.12 príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomca je povinný uhradiť nájomné bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania s úhradou nájomného má Prenajímateľ nárok na poplatok z omeškania v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov.
5. Nájomné platné k 31.decembru určitého roka sa bude každoročne vždy k 1. januáru nasledujúceho roka zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien v Slovenskej republike, zverejnenú Štatistickým úradom SR a to za predchádzajúci kalendárny rok.

#### Čl. VI.

##### Práva a povinnosti Prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť nájomcovi voľný prístup k predmetu nájmu a zabezpečiť jeho nerušené užívanie.

3. Prenajímateľ nesmie zasahovať do zariadení či iných hnutelných vecí vznesených nájomcom na predmete nájmu, ak tieto Nájomca na predmet nájmu vniesol v súlade s dohodnutým účelom nájmu, okrem prípadu, ak Prenajímateľovi vznikla škoda alebo mu hrozí.
4. Prenajímateľ je oprávnený kontrolovať, či Nájomca užíva predmet nájmu v súlade so podmienkami dohodnutými v tejto zmluve a za týmto účelom vstupovať na predmet nájmu.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje informovať Nájomcu bezodkladne o zmene vlastníctva k predmetu prevodu.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné za užívanie predmetu nájmu Prenajímateľovi riadne a včas v dohodnutom termíne splatnosti.
3. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom, primerane druhu pozemku, v súlade s osobitnými predpismi, zachovávať ich úrodnosť, udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave. Staráť sa pravidelne o ich nezaburiňovanie a kosenie minimálne 2 x ročne.
4. Nájomca je povinný postupovať vždy v súlade so Z.č. 405/2011 Z.Z. o rastlinolekárskej starostlivosti a o zmene zákona NR SR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, zákonom č. 136/2000 Z.z. o hnojivách v znení neskorších predpisov, Z.č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Z.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a Z.č. 364/2004 Z.z. vodný zákon v znení neskorších predpisov.
5. Obvyklé náklady spojené s bežným užívaním predmetu nájmu znáša Nájomca.
6. Nájomca je oprávnený brať z predmetu nájmu úžitky.
7. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
8. Nájomca je pri využívaní prenajatých poľnohospodárskych pozemkov povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
9. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť stavbu.

10. Nájomca nie je oprávnený vykonávať na predmete nájmu stavebné (terénne) úpravy ani iní zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky, nemá prednostné právo na kúpu predmetu nájmu a nemôže naň zriadiť záložné právo ani ho inak zaťažiť.
12. Nájomca je povinný platiť správcovi dane (obci) daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi prístup na predmet nájmu za účelom kontroly.

### **Čl. VIII**

#### **Ostatné dojednania**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, písomne si oznámiť každú zmenu týkajúcu sa identifikačných údajov, účtovných a daňových údajov najneskôr do 10 dní odo dňa zmeny. Zmluvná strana, ktorá túto povinnosť nesplní zodpovedá v plnej výške za škodu, ktorá v dôsledku tohto vznikla.
2. Zmluvná strana, ktorú poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy je povinná nahradiť škodu tým spôsobenú druhej zmluvnej strane.

### **Čl. IX**

#### **Odobzdanie a prevzatie predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu Nájomcovi a Nájomca sa zaväzuje prevziať predmet nájmu od Prenajímateľa v deň začiatku nájomného vzťahu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu vyhotovia písomný preberací protokol.

### **Čl. X**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou oboch zmluvných strán vo forme dodatku k tejto zmluve.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania a účinnosť prvým dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

4. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy ako to vyplýva z obsahu textu tejto zmluvy.
5. Doručenie akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomností na adresu sídla zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, mailom alebo osobne. Za doručenie sa považuje aj vrátenie nedoručenej zásielky späť s označením neprevzal v odbernej lehote. Za deň doručenia sa považuje deň kedy sa takáto zásielka vrátila späť odosielateľovi.
6. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ prehlasuje, že spracúva osobné údaje Nájomcu v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/79 zo dňa 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a o zrušení smernice 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov), ďalej len „GDPR“ ako prevádzkovateľ v listinnej, ako aj v elektronickej podobe a to v rozsahu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy. Bližšie informácie o spracúvaní osobných údajov Prenajímateľom sú uvedené na webovom sídle Prenajímateľa <https://www.jastraba.eu/> alebo v sídle Prenajímateľa.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach z ktorých každý má platnosť originálu a po jednom vyhotovení je určená každej zmluvnej strane.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva zodpovedá ich slobodnej vôli, nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

V Jastrabej, dňa 15.12.2023

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**