

Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku

Č. : 1179/2024, 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
Ing. Tibor Lőrincz, MBA – člen 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 171359 m²** presne popísané v prílohe tejto zmluvy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy.

Celková výmera pozemkov v k. ú. Kameničná za ktorú sa nájom vypláca je **171359 m²**, z toho:

- sa plocha o výmere 3555 m² nachádza v areáli Hospodárskeho dvora Agrodružstva Kameničná (hospodársky dvor Decsi) a
- plocha o výmere 167804 m² je využívaná na poľnohospodárske účely ako orná pôda za účelom pestovania plodín na zabezpečenie rastlinnej a živočíšnej výroby.

2. Prenajímateľ prehlasuje, že je 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 nesúlady oproti výmere uvedenej v odseku 1 uzatvoria zmluvné strany dodatok tejto zmluvy na účely upresnenia skutočne prenajatej výmery a tomu zodpovedajúceho nájomného.
3. Ak sa pri verifikácii (odsúhlasovanie s Poľnohospodárskou platobnou agentúrou) pozemkov na účely priamych platieb zistí, že niektorý pozemok prenajímateľa neslúži na vykonávanie poľnohospodárskej výroby, nájomca bude za tento pozemok platiť iba daň z pozemkov.

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 01.01.2025.**
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:
- **205,00 Eur/ha/rok** na dobu nájmu 10 rokov za pozemky, ktoré sú využívané na poľnohospodárske účely ako orná pôda za účelom pestovania plodín (o celkovej výmere 167804 m²) a
- **284,30 Eur/ha/rok** (čo je cena stanovená pre dané k.ú. v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z.) na dobu nájmu 10 rokov za pozemky (o celkovej výmere 3555 m²), ktoré sa nachádzajú v areáli

hospodárskeho dvora Agrodružstva Kameničná – hospodársky dvor Decsi v kat.ú. obce Kameničná.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že výška nájomného na celkovú výmeru prenajatých nehnuteľností uvedených v článku I. tejto Zmluvy je:

- **3.439,98 EUR** (slovom: tritisícštyristotridsaťdeväť eur aj deväťdesiatosem centov) ročne za výmeru 167804 m² na dobu 10 rokov a

- **101,07 EUR** (slovom: stojeden eur aj sedem centov) ročne za výmeru 3555 m² na dobu 10 rokov.

Celková výška ročného nájmu tak predstavuje **spolu sumu 3.541,05 Eur/rok** po dobu nájmu.

5. Nájomné je splatné k 31. decembru kalendárneho roka, v ktorom je nájom vykonávaný.
6. Nájomné bude vyplatené na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku.
7. 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.
8. 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.
9. 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 pôdného 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. To neplatí v prípade podnájmu podľa § 12a zákona č. 504/2003 Z. z..
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.
10. Nájomca sa zaväzuje vykonávať starostlivosť o dreviny rastúce na predmete nájmu tak, aby zabránil hroziacej škode spôsobenej pádom stromu alebo odpadnutým konárom. Nájomca je oprávnený vykonať výrub náletových drevín s obvodom kmeňa do 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislé krovité porasty pri údržbe poľnohospodárskych pozemkov pri dodržaní ustanovení zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva nahrádza súhlas vlastníka, resp. správcu na pozemkoch tvoriacich predmet nájmu (§ 47 ods.3 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov).

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. 3 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 dve po sebe idúce splátky.
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. V zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, ak prenajímateľ do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy, vznikne nájomný vzťah za podmienok uvedených v návrhu zmluvy.
5. Táto nájomná zmluva je platná dňom podpisu zmluvnými stranami a účinná od 01.01.2025.

V Kameničnej, dňa 30. 12. 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Obec Kameničná

.....
Ing. Tibor Lőrincz, Ing. Tibor Lőrincz, MBA

Dezider Pataki - starosta obce

Agrodružstvo Kameničná
946 01 Kameničná, Hlavná 104
IČO: 00 193 071
IČ DPH: SK 202039

Agrodružstvo Kameničná
IČO: 00 193 071

Zoznam "E" KN parciel vo vlastníctve Obce Kameničná nachádzajúcich sa v kat.ú. Kameničná

Číslo LV	parc.č.	druh pozemku	Výmera v m2	Podiel
1046	307/3	Orná pôda	100	v celosti
1046	288/2	ostatná plocha	118	v celosti
1046	308/1	Orná pôda	715	v celosti
1046	308/2	Orná pôda	3437	v celosti
1046	310/1	Orná pôda	326	v celosti
1046	310/2	Orná pôda	4610	v celosti
1046	334	ostatná plocha	3549	v celosti
SPOLU			12855	

Zoznam "C" KN parciel vo vlastníctve Obce Kameničná nachádzajúcich sa v kat.ú. Kameničná

Číslo LV	parc.č.	druh pozemku	Výmera v m2	Podiel
2691	13051	Orná pôda	35652	v celosti
2691	13299	Orná pôda	15963	v celosti
2691	13324	Orná pôda	45992	v celosti
2691	13681	Orná pôda	5807	v celosti
2691	13682	Orná pôda	21080	v celosti
2691	13760	Trvalý trávny porast	11242	v celosti
2691	13761	Orná pôda	16920	v celosti
2691	14336	Orná pôda	5848	v celosti
SPOLU			158504	