

Podnájomná zmluva č. 34/2025

o podnájme pozemkov na poľnohospodárske účely
uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení
zmien a dodatkov a zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov
v platnom znení zmien a dodatkov

Zmluvné strany

Nájomca:

Obchodné meno: SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o.
Sídlo: 909 01 Skalica, Nám. slobody 10
Zastúpenie: Ing. Igor Pollák, konateľ
Ing. Milan Roman, konateľ
IČO: 34140590
IČ DPH: SK 2020379493
BIC kód: KOMASK2X
Tel.č.: 034 / 664 8336
Registrácia: OR okres. súdu Trnava, oddiel S.r.o., vložka č. 2029/T
(ďalej len „nájomca“)

a

Podnájomca:

obchodné meno: ROD Skalica, a.s.
sídlo: Horská cesta 3017/7A, 909 01 Skalica
IČO: 00203688
Zapísaná: OR okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10423/T
Zastúpená: Ing. Radoslav Mareček, predseda predstavenstva
Mgr. Radoslav Štepanovský, člen predstavenstva
(ďalej len „podnájomca“)
(Nájomca a podnájomca ďalej len „zmluvné strany“)

sa dohodli uzatvoriť túto **podnájomnú zmluvu** (ďalej len „zmluva“).

I.

Vyhlásenie zmluvných strán

Nájomca je oprávnený na základe svojej podnikateľskej činnosti a zmluvy s mestom Skalica, vlastníkom prenajímaného majetku, uzatvoriť túto podnájomnú zmluvu o podnájme pozemkov. Podnájomca je spoločnosť zaoberajúca sa poľnohospodárskou činnosťou a pozemky vzané do podnájmu na základe tejto zmluvy bude využívať výhradne na poľnohospodárske účely.

II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom podnájmu podľa tejto zmluvy sú pozemky vo vlastníctve mesta Skalica, s ktorými má nájomca právo disponovať a prenajímať ich tretím osobám. Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Skalica a Mokrá Háj, a sú vedené Okresným úradom Skalica, katastrálnym odborom na LV č. 787, LV č. 3407, LV č. 3667, LV č. 7118, LV č. 7139, LV č. 7388, LV č. 8027 a LV č. 12571. Zoznam pozemkov v podnájme je uvedený v prílohe č. 1 – „Zoznam pozemkov na riadne užívanie a ich výmery“ pozostávajúce z ornej pôdy, trvalé trávne porasty, zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy a vodné plochy. Príloha obsahuje konkrétne čísla parciel s uvedením druhu pozemku, jeho výmeru, skutočne užívanú výmeru pozemku a podiel. Príloha č. 1 je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
2. Nájomca prenecháva predmet podnájmu uvedený v prílohe č. 1 tejto zmluvy do odplatného užívania podnájmcovi a podnájomca ho za podmienok dohodnutých v tejto zmluve preberá do oprávneného užívania v súlade s § 2 zákona 504/2003 Z.z. a zaväzuje sa za podmienok dohodnutých v tejto zmluve platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

III. Účel podnájmu

1. Účelom podnájmu nehnuteľností popísaných v bode II. tejto zmluvy je výkon poľnohospodárskej činnosti na prenajatých nehnuteľnostiach vzaných do podnájmu pri prevádzkovaní poľnohospodárskeho podniku primerane druhu pozemku a v súlade s platnou legislatívou.
2. Zmluvné strany s vyššie uvedeným účelom podnájmu súhlasia bez výhrad.
3. Nájomca neprenecháva podnájmcovi pozemky na vykonávanie práva poľovníctva a na zastupovanie nájomcu vo všetkých právnych úkonoch a konaniach v zmysle zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tieto práva si ponecháva vlastník pozemkov t.j. mesto Skalica.

IV. Doba podnájmu

1. Podnájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú a to 10 rokov t.j. od 1.4.2025 do 31.03.2035.
2. Po uplynutí dohodnutej doby podnájmu, podnájomný vzťah podľa tejto zmluvy skončí k termínu 31.03.2035.

V. Nájomné

1. Výška nájomného za jednotlivé druhy pozemkov je stanovená výsledkom obchodnej verejnej súťaže nasledovne:
 - a) za 1 ha ornej pôdy, zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy je nájomné vo výške **260,00 EUR** bez DPH za rok.
 - b) za 1 ha trvalého trávneho porastu a vodné plochy je nájomné vo výške **100,00 EUR** bez DPH za rok.
2. Celková výmera pozemkov, ktoré využíva podnájomca podľa tejto zmluvy je **3.365.318,12 m²**
3. Celková výška nájomného za kalendárny rok je **74 122,36 EUR** bez DPH.

4. Nájomné je splatné ročne k 31.12. príslušného kalendárneho roka a to prevodom na účet nájomcu, ktorý je uvedený v úvodnej časti tejto zmluvy. Ak ide o mimoriadne okolnosti podľa ustanovenia § 5 zákona č. 504/2003 Z.z., v dôsledku ktorých nemohol podnájomca prenajatý pozemok vzaný do podnájmu používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z pozemku vzaného do podnájmu klesli pod polovicu bežného výnosu, má podnájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté podnájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z takéhoto pozemku.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nastali skutočnosti uvedené ako mimoriadne okolnosti, ktoré zakladajú právo na zníženie nájomného alebo na možnosť neplatenia nájomného za užívanie predmetných pozemkov, spíšu spoločne protokol, ktorý bude obsahovať popis mimoriadnych okolností ako aj úpravu výšky nájomného. K protokolu musia zmluvné strany priložiť relevantné dôkazy o tom, že nastali mimoriadne okolnosti.
6. Nájomné podľa tejto zmluvy bude platiť podnájomca na základe faktúry vystavenej nájomcom.
7. Nájomca je platca DPH, k nájomnému bude vždy účtovaná príslušná sadzba DPH podľa platnej legislatívy.
8. Nájomca je oprávnený meniť každoročne výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného nájomca oznámi podnájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podnájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.

VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Podnájomca nemá právo vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku, toto právo si vyhradzuje výlučne vlastník pozemkov t.j. mesto Skalica. Podnájomca sa zaväzuje, že pozemky vzané do podnájmu bude užívať a starať sa o pozemky ako dobrý hospodár, zaväzuje sa pozemky užívať výlučne k dohodnutému účelu nájmu. Svoju činnosť bude realizovať tak, aby na majetku jeho zavinením nevznikli žiadne škody.
2. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu účinnosti tejto zmluvy:
 - a) so žiadnou treťou osobou neuzatvoril zmluvu, ktorou by pozemky alebo ich časti prenajal tretej osobe, dal do podnájmu tretej osobe, zaťažil predkupným právom, vecným bremenom alebo iným právom tretej osoby, okrem tých, ktoré sú uvedené na listoch vlastníctva,
 - b) sú pozemky bez akýchkoľvek faktických či právnych väd a teda nie sú mu známe žiadne vady pozemkov alebo ich častí, na ktoré by mal podnájomcu zvlášť upozorniť,
 - c) uzatvorenie tejto Zmluvy ani plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy nebude mať za následok porušenie platného právneho predpisu SR, rozhodnutia orgánu verejnej správy, ani zmluvy, ktorou je nájomca zaviazaný.
3. Nájomca berie na vedomie, že je povinný oznámiť každú zmenu vlastníckych, prípadne užívacích pomerov k majetku vzaného do podnájmu bez zbytočných odkladov podnájomcovi.

VII. Ukončenie podnájmu

1. Podnájomný vzťah založený touto zmluvou končí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby podnájmu,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) nájomca je oprávnený túto zmluvu jednostranne písomne vypovedať spôsobom popísaným v § 6 zák. č. 504/2003 Z.z. ak:
 - i. Podnájomca zmení druh pozemku,
 - ii. Podnájomca nenakladá z predmetom podnájmu so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - iii. Podnájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšej splátky nájomného,
 - d) ak dôjde k zmene vlastníctva k pozemkom, môže z tohto dôvodu vypovedať podnájomnú zmluvu iba podnájomca,
 - e) účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastávajú v deň, kedy rozhodnutie o odstúpení od tejto zmluvy bolo doručené druhej zmluvnej strane.

VIII. Záverečné ustanovenia

1. Práva a povinnosti zmluvných strán touto zmluvou výslovne neupravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z., ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a prípadne inými platnými právnymi normami v SR, vzťahujúcich sa na predmet tejto zmluvy.
2. Zmeny alebo doplnenia tejto zmluvy sú možné len po vzájomnom súhlase oboch zmluvných strán vo forme písomných a číslovaných dodatkov.
3. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jedno vyhotovenie pre nájomcu a jedno pre podnájomcu.
4. Zmluva nadobúda platnosť jej podpisom oboma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv.
5. Dňom nadobudnutia platnosti tejto zmluvy zaniká platnosť zmluvy, podľa ktorej sa riadil doterajší podnájomný vzťah medzi nájomcom a podnájomcom.
6. Nájomca udeľuje podnájomcovi svoj súhlas na spracovanie a uchovanie osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
7. Zmluvné strany si dohodli spôsob doručovania informácií a rozhodujúcich návrhov formou doporučenej zásielky do vlastných rúk s úložnou lehotou 15 dní. Zmluvné strany si dohodli, že listiny si budú vzájomne zasielať na adresy uvedené v úvodnej časti tejto zmluvy. Súčasne sa zmluvné strany dohodli na tom, že poštová zásielka doručovaná druhej strane tak ako je dohodnuté v tejto zmluve, sa považuje za doručenie i v prípade ak túto zásielku si druhá strana neprevezme v úložnej lehote. Rovnako tak sa považuje zásielka za doručenie, ak pošta na zásielku vyznačí, že adresát nie je k zastihnutiu, alebo je neznámy.
8. Táto zmluva má 1 neoddeliteľnú prílohu: príloha č. 1 – „Zoznam pozemkov na riadne užívanie a ich výmery“

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu riadne prečítali a že zmluva, tak ako bola vyhotovená, zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú si vzájomne vážne, zrozumiteľne a úplne slobodne prejavili, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Skalici, dňa

Za nájomcu:

.....
Ing. Igor Pollák, konateľ

.....
Ing. Milan Roman, konateľ

Za podnájomcu:

.....
Ing. Radoslav Mareček, predseda predstavenstva

.....
Mgr. Radoslav Štepanovský, člen predstavenstva