

Zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

uzatvorená podľa druhej časti zák. 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 „zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

Meno a priezvisko: **Obec Terany**
Rodné číslo : 320323OB
Trvalé bydlisko : Terany 116 Terany 962 68
Číslo účtu :

(ďalej len ako ,prenajíateľ,)

a

Nájomca :

AGROHONT DUDINCE, a.s.,
Viničná 404, 962 71 Dudince
IČO: 36 000 469
zapísaný v Obchodnom registri OS Banská Bystrica, Oddiel: Sa.,
Vložka č.1033/S
zastúpený: Ing. Jozef Macz, predseda predstavenstva
(ďalej len ako ,nájomca,)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu podľa jej čl. IV. pozemky nachádzajúce sa v katastrálnom území Horné Terany, Dolné Terany, špecifikované v Prílohe č. 1 **k zmluve č. 39/2021** v celkovej výmere **99689,40** m² s tým, aby slúžili na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku, pestovanie poľnohospodárskych plodín a farmový chov zveri nájomcu a nájomca ich takto na dobu dohodnutú podľa jej čl. III. od prenajíateľa na dosiahnutie účelu nájmu, preberá.
2. Prenajíateľ vyhlasuje, že je vlastníkom pozemkov špecifikovaných v Prílohe č. 1 tejto zmluvy a **zaväzuje sa, že v lehote do 15 dní od zmeny ich vlastníctva, oznámi túto skutočnosť nájomcovi.**

Článok III.

Čas nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na určitý čas, **od 1.11.2021 do 31.10.2031.**
2. Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.
3. **Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky, ktoré nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí, ak pri skončení nájmu uplynutím dohodnutého času trvania nájmu alebo uplynutím výpovednej lehoty prenajímateľ podniká v poľnohospodárstve alebo ak má byť nájomcom blízka osoba prenajímateľa alebo právnická osoba, ktorej je prenajímateľ členom alebo spoločníkom, alebo ak ide o pozemok, ktorý je podľa osobitného predpisu určený na iné ako poľnohospodárske účely, alebo ak došlo k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k pozemku. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný.**
4. Ak nájomca najskôr rok a najneskôr dva mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy, a ak prenajímateľ **do dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v predchádzajúcom bode, alebo z dôvodu, že navrhnutá výška nájomného nie je v obvyklej výške, vznikne nájomný vzťah na neurčitý čas.** Takú zmluvu možno vypovedať k 1. novembru len písomne, s výpovednou lehotou 5 rokov.
5. Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu. To neplatí pri postupe, ak je nájomca povinný uzatvoriť s doterajším prenajímateľom podnájomnú zmluvu s dodržaním postupu uvedeného v § 12a) zákona č. 504/2003 Z.z.

Článok IV.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany dohodli odplatu - nájomné **vo výške 100,00 EUR/ha ročne**, čo predstavuje nájomné za celý predmet nájmu v sume **1096,58 EUR ročne.**

2. Nájomné podľa bodu 1. tohto článku zmluvy je splatné podľa dohody zmluvných strán k 31. decembru príslušného kalendárneho roka. **Nájomné bude vyplatené (zakrúžkovať jednu možnosť podľa výberu prenajímateľa) :**
- a) na účet prenajímateľa vedený v peňažnom ústave,
 - b) v naturáliách podľa ceny poľnohospodárskych komodít na trhu.
3. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami pestovanými na prenajatých pozemkoch v priebehu troch po sebe idúcich rokov klesli o viac ako 20%, má nájomca podľa § 10, ods.2 zákona č.504/2003 Z.z. právo na pomernú úpravu nájomného, ak toto právo písomne uplatní u druhej zmluvnej strany a to počas najbližším obdobím, za ktoré sa platí nájomné.
4. Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má podľa § 11, ods.1 zákona č.504/2003 Z.z. právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti v zmysle § 5 zák. č. 504/2003 Z.z.
5. Nájomca má podľa § 11, ods. 2 zákona č.504/2003 Z.z. právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu) alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.
6. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného sa podľa § 675 Občianskeho zákonníka musí uplatniť u prenajímateľa bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak sa neuplatní do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, pôdu riadne obhospodarovať so starostlivosťou riadneho hospodára, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Ak sa na niektorom z prenajatých pozemkov nachádzajú stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe 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 pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a predpisy ustanovené zákonom č. 220/2004 Z.z. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

4. 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.
5. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
6. Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Ustanovenie tohto bodu zmluvy sa nevzťahuje na postupy podľa § 12 a až § 12c zákona č. 504/2003 Z.z.
7. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie až po zbere úrody.
8. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojených s jeho užívaním.
10. Nájomca je oprávnený brať z predmetu nájmu úžitky.
11. Prenajímateľ dáva nájomcovi súhlas na výrub stromov rastúcich mimo les, ktoré znižujú ekonomický výnos poľnohospodárskej prvovýroby zatienením pozemkov a obmedzovaním pohybu mechanizačných prostriedkov podľa § 47 odsek 3 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, keď prenajímateľ bude mať záujem predmet nájmu predať, alebo iným spôsobom scudziť, je povinný prednostne ho ponúknuť v prípade neuplatnenia predkupného práva spoluvlastníkmi, na predaj nájomcovi za kúpnu cenu ponúknutú niekým iným alebo obvyklú trhovú kúpnu cenu v katastrálnom území v čase ponúknutia predmetu nájmu na predaj. Ak je prenajímateľ spoluvlastníkom pozemku, je viazaný povinnosťou ponúknuť ho na predaj najskôr ostatným spoluvlastníkom, s dodržaním zákonných podmienok.
13. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku možno uzavrieť aj na spoluvlastnícky podiel k pozemku. Právo užívať pozemok na základe zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku má nájomca, ak má uzatvorené zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku s vlastníkmi, ktorí majú v súčte väčšinový spoluvlastnícky podiel.
14. Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté. Údaje a informácie z tejto evidencie je povinný v zmysle § 14 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z.z. na požiadanie poskytnúť okresnému úradu a Pôdohospodárskej platobnej agentúre.
15. Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa katastrálnych území k 31. decembru a údaje a informácie z tejto evidencie poskytnúť okresnému úradu každoročne do 31. januára nasledujúceho roku.
16. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku,

k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, je nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa pozemok 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 prenájomateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.

Článok VI. **Ukončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí:

- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
- b) písomnou dohodou medzi prenájomateľom a nájomcom,
- c) z dôvodu uvedeného v Čl. V. bod 16. tejto zmluvy,
- d) odstúpením od zmluvy.

2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť iba ak :

- a) nájomca zmenil druh pozemku, bez súhlasu prenájomateľa,
- b) nájomca mu neoznámil spôsob a čas podnájmu v zmysle Čl. 5 bod 6 tejto zmluvy,
- c) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné dve po sebe idúce splátky.

3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť 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) prenájomateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý,
- c) nedôjde medzi zmluvnými stranami k dohode o realizácii práva uvedeného v článku IV. ods. 3.,4. a 5. tejto zmluvy.

4. V prípade odstúpenia od zmluvy **zo strany prenájomateľa** sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.

5. V prípade odstúpenia od zmluvy **zo strany nájomcu** sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená, v prípade, ak úroda nebola založená, sa zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenájomateľovi

6. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratáť prenajaté pozemky a odovzdať ich prenájomateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s prenájomateľom nedohodol inak.

7. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenájomateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenájomateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí.

8. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len jej písomnými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami a číslovanými podľa poradia ich prijatia.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ustanoveniami § 663 až 684 Občianskeho zákonníka a tými ustanoveniami príslušných právnych predpisov, ktoré sú ich povahy a účelu najbližšie.
3. Prenajímateľ súhlasí s použitím jeho dátumu narodenia a adresy na účely spracovania nájomnej zmluvy a súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov nájomcom v zmysle platného zákona o ochrane osobných údajov a to za účelom vypracovania tejto nájomnej zmluvy a evidenciu, ktorú je nájomca v zmysle platných právnych predpisov povinný viesť.
4. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 (tridsiatich) kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej a vážnej vôle, že si zmluvu prečítali a jej ustanovenia sú pre nich určité a zrozumiteľné, ako aj že zmluva nebola uzavretá v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok, v dôsledku čoho ju na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Dudinciach dňa :

Za prenajímateľa :

Za nájomcu :

.....
Obec Terany

.....
Ing. Jozef Macz
predseda predstavenstva