

Nájomná zmluva

o nájme poľnohospodárskych pozemkov

Uzatvorená podľa Zákona č. 504/2003 v znení neskorších predpisov

1./ Prenajímateľ

Obec Klasov

Klasov 108

951 53 Klasov

IČO: 00308102

DIČ: 2021056587

zastúpený: Ján Balázs - starosta

(v ďalšom texte ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

2./ Nájomca:

ROJA- Slovensko s.r.o.

Štefánikova 84

949 01 NITRA

IČO: 36530735

zap. v obchod.reg. OS Nitra, oddiel: Sro, vl.č.: 11310/N

zastúpený: Róbert Ďurica - konateľ

(v ďalšom texte ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

Uzavreli v zmysle ust. §663 a násl. Občianskeho zákonníka a násl. podľa zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov túto Nájomnú zmluvu.

I.

Predmet zmluvy a účel nájmu

prenajímateľ je podielovým vlastníkom poľnohospodárskych pozemkov a to v **k.ú. Klasov** o celkovej výmere: **148 509 m²**, podľa Prílohy č.1, ktorá tvorí súčasť tejto zmluvy.

1.2. Touto zmluvou prenajímateľ poskytuje nájomcovi do nájmu poľnohospodárske pozemky uvedené v Prílohe č.1 spolu vo výmere: **148 509 m² = 14,8509 ha**, aby ich nájomca v dojednanej dobe užíval na poľnohospodárske účely a bral z nich úžitky. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov v rozsahu bežného využitia na zabezpečovanie rastlinnej výroby, chovu hospodárskych zvierat, ako aj ďalšie využitie vyplývajúce z tejto zmluvy.

Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

1.3. Prílohou tejto zmluvy sú aj listy vlastníctva preukazujúce vlastníctvo prenajímateľa k poľnohospodárskym pozemkom uvedených v Prílohe č.1, v ktorom je uvedená celková výmera jednotlivých pozemkov.

1.4. Výmera uvedená v tomto článku zmluvy je vyčíslená a zodpovedá príslušnému podielu prenajímateľa a druh pozemku je uvedený v aktuálnom stave s prihliadnutím na nesúlad pozemku podľa príslušného LV.

II.

Nájomné

2.1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude prenajímateľovi platiť nájomné vo výške **90,- EUR za 1 ha ročne**, čo v prípade prenajímateľa predstavuje čiastku **1 336,60 EUR ročne**.

Dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, počas plynutia jednoročnej výpovednej lehoty bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné obvyklé.

2.2. Dohodnuté nájomné je splatné za každý kalendárny rok v termíne najneskôr do 31.12. daného kalendárneho roka.

2.3. Nájomca nájomné prenajímateľovi uhradí týmto spôsobom (neplatné sa preškrtnie):

a) peňažným prevodom: bankové spojenie: **OTP banka Slovensko a.s. Nitra**,
číslo účtu: **7002826/5200**

~~b) peňažnou formou poštovej poukážky na adresu prenajímateľa~~

~~c) naturálnej~~

2.4. Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak ide o mimoriadne okolnosti, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku /§5 zákona č. 504/2003 Z.z./.

2.5. Dôvodmi pre odpustenie nájomného prenajímateľom nájomcovi je aj to, ak nemohol nájomca dosiahnuť žiadny 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 právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne, ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti /§ 5 citovaného zákona/

2.6. Dohodnutá výška nájomného uvedená v bode 2.1. tejto zmluvy vychádza zo skutočnosti, že pozemky v celej svojej výmere spĺňajú podmienky stanovené príslušnými predpismi pre poskytnutie podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb (v čase uzavretia tejto zmluvy boli tieto podmienky upravené v nariadení vlády č. 151/2013 Z.z. v platnom znení). V prípade, ak príslušný orgán posudzujúci splnenie podmienok na poskytnutie priamych platieb zistí, že pozemky alebo ich časť nespĺňajú tieto podmienky, v takom prípade sa znižuje dojednaná výška nájomného na minimálnu výšku nájomného, stanovenú všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2.7. Dohodnutá výška nájomného uvedená v bode 2.1. sa na základe dohody zmluvných strán zníži o nevyhnutné a účelne vynaložené náklady nájomcu, ktoré musel vynaložiť na realizáciu opatrení, ktoré zabezpečili splnenie podmienok stanovených príslušnými predpismi pre poskytnutie podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb .

III.

Doba platnosti zmluvy

3.1. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpísaním zmluvnými stranami.

3.2. Nájom uzavretý touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú, **na 15 rokov** odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami.

3.3. Nájomca aj prenajímateľ sú oprávnení túto zmluvu vypovedať pred uplynutím dohodnutej doby nájmu. Výpovedná lehota je 1 rok.

3.4. Nájomca môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- ak sa prenajatá pôda bez zavinenia nájomcu stane neskôr nespôsobilou na dohovorené užívanie, neupotrebitel'nou alebo sa mu odníma taká časť pôdy, že by sa tým zmaril účel zmluvy;
- ak po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky bez zavinenia nájomcu; nájomca nedosahuje priemerný výnos, prípadne výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s predmetom nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára, pôdu riadne a včas ošetruje,
- ak prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo prenajímateľ zriadil na pozemku stavbu

Prenajímateľ môže zmluvu vypovedať z týchto dôvodov:

- ak nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného
- ak nájomca nevyužíva prenajaté pozemky riadnym spôsobom na dohodnutý účel
- ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa
- ak dal nájomca pozemok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase.

3.5. V prípade, ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v tomto článku, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi po riadnom obrodení pôdy podľa podmienok vegetačného obdobia, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemok, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

IV.

Ďalšie dojednania

4.1. Nájomca svojim podpisom na tejto zmluve zároveň potvrdzuje prevzatie pozemkov tvoriacich predmet nájmu od prenajímateľa v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

4.2. Po dobu nájmu sa nájomca zaväzuje platiť riadne a včas daň z nehnuteľností, v opačnom prípade zodpovedá prenajímateľovi za spôsobenú škodu. Nájomca je povinný v lehote do 90 dní od účinnosti tejto zmlúvy nahlásiť príslušnému katastru nehnuteľností nájom pozemkov.

4.3. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi súhlas k poskytnutiu pozemkov tvoriacich predmet nájmu tretej osobe do podnájmu bez ďalšieho súhlasu prenajímateľa.

4.4. Prenajímateľ touto zmluvou postupuje nájomcovi aj výkon poľovného práva na prenajatých pozemkoch v zmysle ust. § 2 a 14 ods.3 Zák. č. 23/2962 Zb. v platnom znení, ako aj právo zastupovať prenájomcu a ohľadne práva poľovníctva. V zmysle tohto oprávnenia je nájomca oprávnený aj zriaďovať na predmete nájmu poľovný revír. Prenajímateľ udeľuje týmto nájomcovi plnomocenstvo na uzavretie zmluvy s príslušným poľovným združením v poľovnom revíre, ako aj k ostatným úkonom týkajúcim sa výkonu poľovného práva.

4.5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že po skončení tejto zmluvy uzatvoria v lehote do 30 dní novú nájomnú zmluvu s podmienkami identickými s podmienkami podľa tejto zmluvy a dobou trvania 15 rokov odo dňa jej podpisu.

V.

Podmienky nájmu

5.1. Nájomca je povinný prenajatý pozemok využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca.

5.2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemku, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

5.3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskeho pozemku povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.

5.4. Nájomca je povinný prenájomcu umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenájomcu umožniť mu vstup na prenajatý pozemok.

5.5. Nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.

5.6. Nájomca môže prenajatý pozemok dať do podnájmu tretej osobe, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu. V žiadosti adresovanej príslušnému regionálnemu odboru Slovenského pozemkového fondu je nájomca povinný uviesť spôsob (účel) a čas podnájmu.

5.7. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenájomcu v písomne udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe tohto súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom. V prípade, že nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom súhlase, je to dôvod na zrušenie podnájmu kedykoľvek počas trvania podnájmu.

5.8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcu každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájmovej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.)

5.9. Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.

5.10. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemok v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.

5.11. Nájomca je povinný platiť správcovi dane (mestu, 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.

VI. Osobitné ustanovenia

6.1. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.

6.2. Nájomca a prenajímateľ súhlasia s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, ako aj so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov. Na právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa inak vzťahujú prísl. ustanovenia Občianskeho zákonníka, zák. č. 504/2003 Z.z. ako aj zák. č. 23/1962 Zb. v platnom znení.

6.3. Prenajímateľ touto zmluvou dáva súhlas nájomcovi na:

- výrub stromov rastúcich mimo les, znižujúcich ekonomický výnos poľnohospodárskej prvovýroby zatieňovaním pozemkov a obmedzovaním pohybu mechanizačných prostriedkov v zmysle §47 ods. 3 zák. č. 543/2002 Z. z., pričom drevnú hmotu vzniknutú pri výrube odovzdá prenajímateľovi, náklady znáša nájomca, príp. sa zmluvné strany pred týmto úkonom vopred dohodnú.
- vysádzanie stromov, rastúcich mimo les za účelom zakladania funkčne spôsobilých vetrolamov, účinne chrániacich PPF pred nepriaznivými účinkami veternej erózie v zmysle §47 ods. 3 zák. č. 543/2002 Z. z.

6.4. Prenajímateľ súčasne prenecháva nájomcovi všetky práva a povinnosti súvisiace s výkonom práva poľovníctva na pozemkoch (ust. §2 a 14 ods. 3 zák. č. 23/1962 Zb. v platnom znení).

6.5. Prenajímateľ zriadi v prospech nájomcu predkupné právo spočívajúce v záväzku prenajímateľa, že v prípade, ak by mal záujem scudziť pozemky uvedené v Prílohe č. 1 tejto zmluvy, tak pred prevodom týchto pozemkov na tretiu osobu ponúkne ich nadobudnutie nájomcovi za rovnakých podmienok za akých ich prenajímateľ zamýšľal previesť na tretiu osobu, pričom ponuka musí byť uskutočnená písomne s uvedením podmienok zamýšľaného scudzenia a zároveň prenajímateľ poskytne nájomcovi lehotu na prijatie tejto ponuky na nadobudnutie pozemkov a zaplatenie odplaty za prevod pozemkov v trvaní dvoch mesiacov odo dňa doručenia písomnej ponuky nájomcovi, pričom prenajímateľ bude oprávnený previesť pozemky na tretiu osobu výlučne len v prípade, ak nájomca nevyužije svoje predkupné právo.

6.6 Prenajímateľ dáva svojim podpisom nájomcovi súhlas k iným právam k pozemkom a stavbám na nich podľa §139, ods. 1, písm. a) Zákona č. 50/1976 Zb., na užívanie pozemku alebo stavby na základe nájomnej zmluvy, z ktorej vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.

VII.

Závěrečné ustanovenia

7.1. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch vyhotoveniach, pričom každá zo strán obdrží po jednom vyhotovení a tretia sa doručí na kataster nehnuteľnosti k záznamu nájomného vzťahu.

7.2. V ostatnom sa táto zmluva riadi všeobecnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákonom č. 504/2003 Z.z. v platnom znení.

7.3. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou Dodatku.

7.4. V prípade, kedy táto zmluva zakotvuje povinnosť doručovať druhej strane, doručuje sa na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Na doručovanie písomností podľa tejto budúcej zmluvy sa použijú primerane ustanovenia §46 a nasl. zák. č. 99/1963 Zb. v znení neskorších predpisov.

7.5. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takomto prípade, ako aj v prípade neplatnosti celej zmluvy sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému neplatnými ustanoveniami.

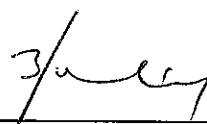
7.6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.

7.7. Zmluvné strany prehlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, zmluvu neuzavreli v tiesni a preto ju na znak svojho súhlasu s jej obsahom vlastnoručne podpísali.

V Nitre, dňa 1.1.2016

ROJA
Štefan
IČO: 365
zap. v OF



Prenajímatel'

Obec Klasov

Okres: Nitra
 Obec: Klasov
 Kat.územie: Klasov
 Parcely registra: C

| P.č. | Parcela číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku | Podiel. výmera | Výmera v m2 |
|------|---------------|-------------|----------------|----------------|---------------|
| 1 | 3187 | 75 601,00 | Orná pôda | 1 | 75 601,00 |
| 2 | 4018 | 392,00 | Ostatné plochy | 1 | 392,00 |
| 3 | 4019 | 3 408,00 | Ostatné plochy | 1 | 3 408,00 |
| 4 | 4053 | 863,00 | Ostatné plochy | 1 | 863,00 |
| 5 | 4054 | 966,00 | Ostatné plochy | 1 | 966,00 |
| 6 | 4055 | 2 287,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 287,00 |
| 7 | 4056 | 2 563,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 563,00 |
| 8 | 4061 | 1 928,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 928,00 |
| 9 | 4062 | 2 552,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 552,00 |
| 10 | 4063 | 1 716,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 716,00 |
| 11 | 4064 | 1 365,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 365,00 |
| 12 | 4065 | 544,00 | Ostatné plochy | 1 | 544,00 |
| 13 | 4066 | 548,00 | Ostatné plochy | 1 | 548,00 |
| 14 | 4127 | 2 470,00 | Orná pôda | 1 | 2 470,00 |
| 15 | 4178 | 1 472,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 472,00 |
| 16 | 4179 | 1 392,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 392,00 |
| 17 | 4180 | 732,00 | Ostatné plochy | 1 | 732,00 |
| 18 | 4181 | 1 103,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 103,00 |
| 19 | 4225 | 463,00 | Ostatné plochy | 1 | 463,00 |
| 20 | 4246 | 2 290,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 290,00 |
| 21 | 4247 | 2 847,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 847,00 |
| 22 | 4249 | 359,00 | Ostatné plochy | 1 | 359,00 |
| 23 | 4281 | 569,00 | Ostatné plochy | 1 | 569,00 |
| 24 | 4878 | 3 764,00 | Ostatné plochy | 1 | 3 764,00 |
| 25 | 4940 | 1 854,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 854,00 |
| 26 | 4941 | 1 888,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 888,00 |
| 27 | 5061 | 23 324,00 | Orná pôda | 1 | 23 324,00 |
| 28 | 5562 | 5 068,00 | Ostatné plochy | 1 | 5 068,00 |
| 29 | 6584 | 1 578,00 | Ostatné plochy | 1 | 1 578,00 |
| 30 | 6718 | 2 603,00 | Ostatné plochy | 1 | 2 603,00 |
| | | | | | 148 509,00 m2 |