

ZMLUVA

o nájme poľnohospodárskych nehnuteľností

uzatvorená podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a o nájme poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon o nájme poľnohospodárskych pozemkov) v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obec Kráľov Brod
Hlavná č. 4
925 41 Kráľov Brod
v zastúpení starostom obce Mgr. Gergely Agócs
IČO: 00306053
DIČ: 2021153596
bankové spojenie: Prima banka, a.s.
číslo účtu v tvare IBAN: SK96 5600 0000 0038 4872 1001

Nájomca:

AGROSTAAR KB spol. s r. o.
so sídlom: 925 41 Kráľov Brod č. 2
v zastúpení: Ing. František Szikura - riaditeľ
IČO: 36 229 156
IČ DPH: SK2020193538
bankové spojenie: *UNICREDIT BANKA*
číslo účtu v tvare IBAN: *SK96 1111 0000 0066 1326 4002*

Článok I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je prenájom poľnohospodárskych nehnuteľností, pozemkov v katastrálnom území obce Kráľov Brod, evidovaných na Okresnom úrade Galanta – katastrálny odbor, špecifikovaných podľa prílohy k nájomnej zmluve.

Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v k. ú. Kráľov Brod v celkovej identifikovanej výmere v užívaní nájomcu: **150 223,20 m²**; ktoré nehnuteľnosti prenájomca prenecháva na užívanie nájomcovi za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

2. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom prenajatých nehnuteľností a v tomto stave ich preberá do nájmu, nakoľko predmetné nehnuteľnosti nájomca prenajímal aj v minulosti na základe nájomnej zmluvy č. 952 zo dňa 1.1.2012.

Článok II. Účel nájmu

V zmysle dohody zmluvných strán prenajaté nehnuteľnosti nájomca bude užívať pre účely poľnohospodárskej výroby so starostlivosťou riadneho hospodára, na užívanie porastov na predmete nájmu a na poľovnícke účely, čím zmluvné strany rozumejú postúpenie a nájom výkonu práva a poľovníctva v súlade so zákonom č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve v znení neskorších predpisov.

Článok III. Doba nájmu

1. Nehnuteľnosti uvedené v článku I. bod 1 tejto zmluvy na základe uznesenia obecného zastupiteľstva obce Kráľov Brod č. 21-OZ/2021 bod II./5 zo dňa 19.8.2021 prenajímajú nájomcovi **na dobu určitú; a to od 01.01.2022 do 31.12.2031 (t. j. na dobu 10 rokov).**

Uznesenie obecného zastupiteľstva obce Kráľov Brod č. 21-OZ/2021 bod II./5 zo dňa 19.8.2021 bolo odsúhlasené trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu, alebo ak trpí užívanie nehnuteľnosti takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda.
Prenajímateľ môže tiež odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci bol písomne upomenutý, nezaplatil platné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
3. Výpovedná doba sa riadi zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.

Článok IV. Nájomné

1. Výška nájomného bola stanovená na základe dohody medzi zmluvnými stranami, vo výške 120,- Eur/ha/rok, slovom stodvadsať Eur za hektár za rok, tým že nájomné sa bude každý rok prehodnocovať ku dňu 01.03. bežného kalendárneho roka a mierou inflácie.
Celková výmera prenajatých nehnuteľností predstavuje 15,022320 ha pozemkov. Ročná výška nájomného za 15,022320 ha pozemkov x 120,- Eur/ha činí 1.802,68,- Eur, slovom tisícosemstodva Eur šesťdesiatosem centov.
2. Nájomné v zmysle ust. § 4 zákona 504/2003 Z. z. je splatné k 31.10. bežného kalendárneho roka.
3. Spôsob platby sa uskutoční bankovým prevodom na účet prenájomateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje výšku nájomného poukazovať na účet prenájomateľa - číslo účtu v tvare IBAN: SK96 5600 0000 0038 4872 1001 .

5. V prípade omeškania so splnením peňažného záväzku nájomca je povinný platiť z nezaplatenej výšky nájomného úroky z omeškania podľa Obchodného zákonníka v platnom znení v nadväznosti na Občiansky zákonník v platnom znení.

Článok V.

Dôvody odpustenia, zníženia nájomného

1. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokov klesli alebo stúpili o viac ako 20 % môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.
2. 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 právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného, obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti.
3. Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak 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.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na dohodnutý účel za podmienok dojednaných v zmluve.
2. Nájomca je povinný s predmetom zmluvy nakladať so starostlivosťou riadneho hospodára, najmä udržiavať predmet nájmu v riadnom užívateľskom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a pritom dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu z hľadiska ochrany životného prostredia.
3. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu prenajímateľa zmeniť druh prenajatých pozemkov.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté pozemky alebo ich časť na užívanie inej osobe.
5. Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľnosti, ako aj iné poplatky súvisiace s využívaním pôdy, tak ako to vyplýva zo zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
6. Nájomca berie na vedomie, že na základe uzatvorenej nájomnej zmluvy sa stáva platiteľom dane z nehnuteľností.

7. Obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
8. Nájomca pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely je oprávnený brat' z neho aj úžitky.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa môže ukončiť:
 - a. uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b. dohodou,
 - c. výpoveďou.
2. Nájom sa skončí uplynutím dojednanej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu môže byť nájom ukončený dohodou zmluvných strán k dojednanému dňu.
3. Prenajímatelia môžu nájom vypovedať, ak:
 - a. nájomca podstatným spôsobom zmenil druh predmetu nájmu, bez súhlasu prenajímateľa,
 - b. nájomca nenakladá s predmetom nájmu so starostlivosťou dobrého hospodára,
 - c. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s osobitnými predpismi,
 - d. nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil splatné nájomné do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - e. v zmysle ust. § 12, resp. ust. § 12a zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v platnom znení.
4. Po skončení nájmu je nájomca povinný predmet nájmu vrátiť v stave, v akom ho prevzal.
5. Prenajímatelia i nájomca môžu od zmluvy odstúpiť za podmienok stanovených v zákone.
6. Ak prenajímatelia alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa ust. § 8 zákona o nájme poľnohospodárskych pozemkov v platnom znení.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Otázky a vzťahy, ktoré nie sú tou zmluvou výslovne upravené, sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a o nájme poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení.
2. Vychádzajúc zo zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení prenajímateľ bez výhrad súhlasí s tým, aby nájomca mohol použiť jeho osobné údaje výlučne pre účely tohto nájomného vzťahu.

3. Ak nie je v tejto zmluve uvedené niečo iné, riadia sa vzťahy účastníkov ust. § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov a o nájme poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení a Občianskym zákonníkom v platnom znení.
4. Obsah tejto zmluvy môže byť zmenený dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve.
5. Zmluva bola vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, každá z nich má hodnotu originálu, z ktorých po dvoch vyhotoveniach obdrží každá zmluvná strana.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu pred podpísaním prečítali, že bola uzatvorená po vzájomnom prejednaní podľa ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevyhovujúcich podmienok.
7. Autentičnosť tejto zmluvy potvrdzujú zmluvné strany svojimi vlastnoručnými podpismi.
8. Podpisom tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť predchádzajúca nájomná zmluva s č. 952 zo dňa 1.1.2012 .
9. Táto zmluva nadobúda platnosť a právnu účinnosť dňom podpisu tejto zmluvy.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu a účinnosť jej zverejnením v zmysle ust. § 47a zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v zmysle predchádzajúcej vety prenajímateľ poskytne nájomcovi súčinnosť potrebnú na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto zmluvy.

V Kráľovom Brode, dňa 25.8.2021

Obec Kráľov Brod
Mgr. Gergely Agócs – starosta obce

AGROSTAAR KB, spol. s r. o.
Ing. František Szikura - riaditeľ