

Zmluva č. 40485/2024-KI
o nájme poľnohospodárskych pozemkov na poľnohospodárske účely
pri prevádzkovaní podniku

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov : **OBEC KLEŇANY**
IČO: 00 319 384
Zastúpený: Helena Csákyová – starostka obce
sídlo: 991 10 Veľká Ves nad Ipľom, Kleňany č. 149
bankové spojenie:
číslo účtu IBAN:
(ďalej len „prenajímateľ“) na strane jednej

a

Nájomca:

Poľnohospodárske družstvo akcionárov „IPEL“ Balog nad Ipľom

Sídlo: 991 11 Balog nad Ipľom, Hlavná 282
IČO: 00208558
V zastúpení: Attila Dobai – predseda predstavenstva
Michal Martosy – podpredseda predstavenstva
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,
Oddiel: Dr, vložka č.: 281/S

(ďalej len „nájomca“) na strane druhej, uzavreli

podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene a niektorých zákonov v platnom znení zmien a doplnkov (ďalej len „zákon o nájme“) a Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku.

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je prenájom poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve prenajímateľa na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kleňany podľa prílohy v celkovej výmere **91 064 m²**.
2. Prenajímateľ prenajíma do užívania vyššie uvedené pozemky jemu vlastnícky patriace nájomcovi do jeho nerušeného užívania. Uvedené listy vlastníctva alebo výpis majetku vlastníka tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

Čl. II

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, pozemkom na účely tejto zmluvy je taký pozemok, ktorý je:
 - a) poľnohospodárskou pôdou,
 - b) evidovaný v katastri nehnuteľností v registri „C“ ako zastavaná plocha a nádvorie, slúžiaci na poľnohospodárske účely alebo pozemok zastavaný stavbou slúžiacou na poľnohospodárske účely, alebo
 - c) iný pozemok prenechaný na poľnohospodárske účely.

2. Nájomca prenajímaného pozemku prenechaného na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je oprávnený brať z neho úžitky. Vlastníkom porastov vzídených na prenajatých pozemkoch je nájomca. Nájomca má právo požiadať príslušný orgán o vydanie súhlasu na likvidáciu porastov, kríkov a stromov v zmysle platnej právnej úpravy. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva písomný súhlas nájomcovi realizovať výrub stromov na predmete nájmu. Nájomca je oprávnený realizovať výrub stromov na prenajatých pozemkoch po splnení všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov.
3. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi prenajaté pozemky aj na vykonávanie rybárskeho práva a taktiež prenajímateľ touto zmluvou odstupuje nájomcovi aj právo výkonu poľovníctva v celom rozsahu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Za týmto účelom splnomocňuje nájomcu vo veciach výkonu práva poľovníctva, vytvárania a uznávania poľovných revírov, a o zmene hraníc poľovného revíru na zastupovanie pred orgánmi štátnej správy a samosprávy vo všetkých správnych konaniach, na prijímanie písomností, rozhodovanie na týchto konaniach a splnomocňuje ho aj podpisovým oprávnením v rámci týchto konaní (napr. na zhromaždení vlastníkov poľovných pozemkov § 5, zmluva vlastníkov § 12 a užívanie poľovných revírov § 11 a pod.)

V súvislosti s vyššie uvedeným je nájomca oprávnený za prenajímateľa ako vlastníka poľovných pozemkov vykonávať všetky úkony v rozsahu stanovených zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v platnom znení, platným zákonom o poľovníctve ako aj všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca je oprávnený v mene prenajímateľa ako vlastníka poľovných pozemkov vystupovať aj pred orgánmi činnými v trestnom konaní a súdmi.
4. Nájomca je oprávnený splnomocniť fyzickú, alebo právnickú osobu na zastupovanie prenajímateľa a svoje zastupovanie vo všetkých vyššie uvedených úkonoch.
5. Nájomca je zároveň oprávnený vo svojom mene, alebo prostredníctvom ním založenej organizácie vykonávať právo poľovníctva na poľovných pozemkoch prenajímateľa za podmienok stanovených platnou právnou úpravou na úseku poľovníctva, za primeranej výšky nájomného, ktorá je zohľadnená v celkovej výške nájomného za prenajaté pozemky a je uvedená v čl. V tejto zmluvy.

Čl. III

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať na dohodnutý účel, pôdu riadne obhospodarovať so starostlivosťou riadneho hospodára, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľskom stave.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a predpisy ustanovené zákonom o ochrane poľnohospodárskej pôdy.
4. Nájomca je povinný oznámiť vznik nájmu miestne príslušnému správcovi dane a z predmetných pozemkov riadne platiť daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona o dani z nehnuteľnosti.
5. Nájomca môže zmeniť druh prenajatých pozemkov so súhlasom prenajímateľa v súlade so zákonom o ochrane poľnohospodárskej pôdy. Nájomca môže dať predmet nájmu do podnájmu.
6. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmena názvu, obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného podania a pod.)
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a keď o to prenajímateľ požiada umožniť vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť požadované vysvetlenia.

8. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom užívateľskom stave na ďalšie obhospodarovanie.
9. Prenajímateľ svojim podpisom dáva súhlas na zastupovanie v pozemkových úpravách v plnej miere.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách, ťarchách alebo iných obmedzeniach viaznucích, alebo zaťažujúcich pozemky, ktoré sú predmetom nájmu, v opačnom prípade zodpovedá nájomcovi za prípadne vzniknutú škodu.
11. Prenajímateľ je taktiež povinný oznámiť nájomcovi zmeny údajov (napr. zmena mena, zmena bydliska, ako aj ďalšie identifikačné údaje o svojej osobe) a zmeny údajov o predmete nájmu ku ktorým dôjde počas trvania nájmu.
12. Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu, aby počas trvania doby nájmu dával súhlasy oprávneným tretím osobám na vstup na prenajaté pozemky výlučne len za účelom údržby a opráv existujúcich inžinierskych sietí nachádzajúcich sa na prenajímaných pozemkoch, rokoval s nimi o rozsahu nutného zásahu do pozemkov ako aj uvedení pozemkov po zásahu do pôvodného stavu.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzaviera na dobu 3 roky od **01.01.2024**.
2. Ak si nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má po skončení nájmu pri dodržaní ostatných ustanovení osobitného predpisu právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky za nájomné v obvyklej výške.
3. Na návrh prenajímateľa alebo nájomcu možno tento nájomný vzťah skončiť vzájomnou dohodou oboch zmluvných strán, písomnou formou a to vždy k 1. novembru bežného roka. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno vypovedať len písomne; vypovedná lehota je päť rokov podľa § 12 bod 1.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol prenajatý pozemok odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa stane prenajatý pozemok bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak sa mu odníme taká časť prenajatého pozemku, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
5. Prenajímateľ môže kedykoľvek odstúpiť od zmluvy, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajatý pozemok, alebo ak trpí užívanie prenajatého pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo že mu hrozí značná škoda, prenajímateľ tiež môže odstúpiť od zmluvy, ak nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
6. Odstúpením od zmluvy podľa bodu 3 a 4 sa zmluva o nájme zrušuje po zbere úrody pokiaľ táto bola založená. V opačnom prípade dorúčením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy.
7. 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 nájom sa skončí z dôvodov na strane prenajímateľa pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primeranú náhradu alebo na primerané predĺženie doby nájmu.

Čl. V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného vrátane nájomného podľa článku II bodu 3 tejto zmluvy je **100 € /ha/rok**. Pokiaľ sa nájomné za prenajímané pozemky bude vyplácať v naturálnej forme, hodnota poskytnutých naturálií bude určená v cenách obvyklých v čase plnenia. Výška (suma) ročného nájomného je **910,60 EUR**.
2. Nájomca bude platiť nájomné naraz za kalendárny rok, a to do 31. decembra kalendárneho roka.
3. V prípade platenia nájomného na účet prenajímateľa, toto bude poukávané na účet vedený v peňažnom ústave uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca môže písomne požiadať prenajímateľa o nižšie nájomné z titulu ťažko obrábateľných pozemkov a pozemkov podnikateľsky nezaujímavých.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len po vzájomnej dohode zmluvných strán písomným dodatkom.
2. V prípade nekonania vlastníka pozemkov (prenajímateľa) vo veci uzavretia/neuzavretia tejto zmluvy v lehote do 2 mesiacov odo dňa doručenia návrhu tejto zmluvy platí fikcia vzniku nájomného vzťahu na neurčitý čas podľa § 6 zákona o nájme.
3. V prípade, že niektoré ustanovenie tejto zmluvy je neplatné alebo sa v budúcnosti stane neplatným a neúčinným, daná vec upravená týmto ustanovením sa bude riadiť príslušnými ustanoveniami zákona o nájme, Občianskeho zákonníka ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi upravujúcimi danú vec.
4. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno dostane prenajímateľ, jedno nájomca a jedno príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, je uzavretá zhodne s ich vôľou, neuzatvárajú ju v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju slobodne podpisujú.
6. Právne skutočnosti vzťahujúce sa na predmet nájmu touto zmluvou neupravené sa riadia zákonom o nájme, Občianskym zákonníkom, ako aj ďalšími všeobecne záväznými právnymi normami a predpismi vzťahujúcimi sa na predmet nájmu.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

V Balogu nad Ipľom, 08.03.2023

KL