

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov

v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesnom pozemku v účinnom znení a v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Prosačov
Sídlo: Prosačov 16, 094 31 Prosačov
IČO: 00332712
DIČ: 2020630359
Zast.: Jaroslav David, starosta
IBAN:
(ďalej ako „**Prenajíateľ**“)

Nájomca: Michal Kaňuk - SHR
Sídlo: Remeniny 57, 094 31 Remeniny
IČO: 30622123
DIČ:
Zast.: Michal Kaňuk
(ďalej ako „**Nájomca**“)
(ďalej spolu aj ako „**Zmluvné strany**“)

II. Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nasledujúcich nehnuteľností, evidovaných Okresným úradom Vranov nad Topľou, katastrálnym odborom, pre okres Vranov nad Topľou, obec Prosačov, k. ú. Prosačov, na LV č. 132, ako:

- parcela registra „E“, parc. č. 122/1 – trvalý trávny porast o výmere 7482 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 875/17 – trvalý trávny porast o výmere 7960 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 875/19 – trvalý trávny porast o výmere 7799 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 875/21 – trvalý trávny porast o výmere 7793 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 875/27 – trvalý trávny porast o výmere 13905m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 894/1 – trvalý trávny porast o výmere 168986 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 894/2 – trvalý trávny porast o výmere 164223 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 895 – trvalý trávny porast o výmere 42236 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 922 – trvalý trávny porast o výmere 278598 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 924/9 – trvalý trávny porast o výmere 9469 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 939/1 – trvalý trávny porast o výmere 21923 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 999/1 – trvalý trávny porast o výmere 97643 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 999/2 – trvalý trávny porast o výmere 227000 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 1023/1 – trvalý trávny porast o výmere 22349 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 1045/1 – trvalý trávny porast o výmere 47378 m²,
 - parcela registra „E“, parc. č. 1082/1 – trvalý trávny porast o výmere 36294 m²,
- pod B1 vo veľkosti spol. podielu 1/1 z celku,
(ďalej ako „*Predmet nájmu*“).

III. Predmet zmluvy

- 3.1. Predmetom tejto Zmluvy je nájom poľnohospodárskych pozemkov uvedených v čl. 2.1. tejto Zmluvy.
- 3.2. Predmetom tejto Zmluvy je prenechanie Predmetu nájmu zo strany Nájomcu do dočasného užívania zo strany Prenajíateľa za odplatu, pričom Nájomca Predmet nájmu do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov, pričom sa Nájomca zároveň zaväzuje uhrádzať Prenajíateľovi nájomné špecifikované v článku VI. tejto Zmluvy.

- 3.3. Predmet nájmu sa považuje za odovzdaný a prevzatý dňom účinnosti tejto Zmluvy.
- 3.4. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v čl. III bod 3.1. tejto Zmluvy v stave spôsobilom na jeho užívanie na dohodnutý účel nájmu.

IV. Účel nájmu

- 4.1. Predmet nájmu sa prenajíma výhradne za účelom poľnohospodárskej výroby.
- 4.2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu užívať len na v Zmluve dohodnutý účel pričom prehlasuje, že na výkon tejto činnosti disponuje všetkými potrebnými oprávneniami, v súlade s právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
- 4.3. Nájomca bez písomného a vopred udeleného súhlasu Prenajímateľa nesmie meniť účel užívania Predmetu nájmu.
- 4.4. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, či už celý alebo jeho časť do podnájmu (resp. akéhokoľvek iného užívania) tretej osobe. Aplikácia ustanovenia § 10 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. v účinnom znení je vylúčená.

V. Doba nájmu

- 5.1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 5 rokov, pričom nájom začína plynúť odo dňa účinnosti tejto Zmluvy. Nájomný vzťah je možné ukončiť niektorým zo spôsobov uvedených v čl. VIII. tejto Zmluvy. Aplikácia ustanovenia § 10 ods. 4 zákona č. 504/2003 Z. z. v účinnom znení je vylúčená.

VI. Cena a spôsob úhrady nájomného a služieb súvisiacich s nájmom

- 6.1. Zmluvné strany sa dojednali, že nájomné za Predmet nájmu je vo výške **30 eur/ha/rok**, čo predstavuje spolu sumu vo výške **3.486,00 eur/rok**.
- 6.2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné jednorazovo za príslušný kalendárny rok, ktorého sa nájomné týka, vopred, a to formou zálohy v sume rovnajúcej sa sume nájomného za celý príslušný kalendárny rok, za ktorý sa skladá záloha, najneskôr však ku dňu uplynutia predchádzajúceho kalendárneho roku nájmu.
- 6.3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné za Predmet nájmu za prvý kalendárny rok trvania nájmu formou preddavku nájmu **v lehote 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy**.
- 6.4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné prostredníctvom bezhotovostného prevodu na bankový účet **SK10 0200 0000 0019 9076 9955** prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto Zmluvy pri identifikácii Zmluvných strán,
- 6.5. Za omeškanie úhrad podľa Zmluvy má právo Prenajímateľ na úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Za deň splnenia záväzku sa považuje deň, keď je zúčtovaná čiastka na účte Prenajímateľa.
- 6.6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu
- a) vo výške 50 % ročného nájomného, ak užíva Predmet nájmu alebo jeho časť na iný než dohodnutý účel alebo ak dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou § 12a zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov alebo zmenil druh predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa,

- b) vo výške 50 % ročného nájomného, ak v rozpore s čl. VII. bod 7.5. a 7.6. nedodrží podmienky uvedené v písomnom súhlase zo strany Prenajímateľa,
 - c) vo výške 100 % ročného nájomného, ak dňom skončenia nájmu nevypracuje Predmet nájmu a neodovzdá ho Prenajímateľovi v stave dojednaného spôsobu užívania,
- 6.7. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo Prenajímateľa na náhradu škody, pričom nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.
- 6.8. V súlade s § 5 zákona č. 504/2003 Z. z. v účinnom znení, platí, že ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, 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, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

VII.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 7.1. Nájomca je povinný Predmet nájmu 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. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša Nájomca.
- 7.2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu Predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- 7.3. Nájomca je pri využívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu a využívanie poľnohospodárskej pôdy a na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
- 7.4. Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup na Predmet nájmu.
- 7.5. Nájomca je oprávnený zmeniť druh Predmetu nájmu v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku alebo vykonať inú zmenu Predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti Nájomcu. **Nájomca je oprávnený vykonávať terénne úpravy, odstraňovanie stromov a iných porastov výlučne s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.**
- 7.6. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu Prenajímateľ v písomne udelenom súhlase (bod 7.5.) 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 výpovedným dôvodom pre ukončenie Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
- 7.7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu (napr. obchodné meno, sídlo, číslo vložky registrácie v príslušnom registri, bankového spojenia a pod.).
- 7.8. Nájomca je povinný nedopustiť na Predmete nájmu vznik skládky odpadu a ak aj napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
- 7.9. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie
- 7.10. 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, ak mu taká povinnosť vyplýva zo zákona.

- 7.11. Prenajímateľ je povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Predmet nájmu.
- 7.12. Prenajímateľ zakazuje aplikáciu tekutých odpadov zo živočíšnej výroby na Predmete nájmu.
- 7.13. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vznikli na Predmete nájmu ako i za škody, ktoré vznikli pôsobením vecí, ktoré sa v tomto priestore nachádzajú.
- 7.14. Nájomca sa zaväzuje, že zbaví Prenajímateľa zodpovednosti za škody podľa tohto článku Zmluvy, pokiaľ by voči nemu bola uplatnená zo strany tretích osôb či zo strany orgánov verejnej moci, resp. poskytne Prenajímateľovi náhradu toho, čo by v prípade z dôvodu zodpovednosti za takéto škody bol povinný plniť.
- 7.15. Ustanovením čl. VII. bod 7.14. Zmluvy, nie je dotknutá iná zákonná zodpovednosť Nájomcu a nie je tiež dotknutá ani zodpovednosť Prenajímateľa za škodu spôsobenú zavinením.

VIII. Vznik a zánik nájomného vzťahu

- 8.1. Nájomný vzťah vzniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy v súlade s čl. XI. bod 11.3. tejto Zmluvy.
- 8.2. Nájomný vzťah sa podľa Zmluvy končí:
- a) uplynutím doby na ktorú bola uzatvorená,
 - b) na základe písomnej dohody Zmluvných strán,
 - c) výpoveďou zo strany Nájomcu k 30.09. bežného roka s 1 ročnou výpovednou lehotou,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany tej-ktorej Zmluvnej strany z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo vo všeobecne záväzných právnych predpisoch.
- 8.3. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak,
- a) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do termínu splatnosti uvedeného vo výzve,
 - b) nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
 - c) nájomca nereaguje na písomnosti prenájomateľa,
 - d) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase,
 - e) ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, prenájomateľ môže do 6 mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy s tým, že nájomný vzťah zaniká po zbere úrody,
 - f) nájomca vykoná odstránenie stromov, alebo iných porastov bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa.
- 8.4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy Nájomcovi.
- 8.5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany Nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy Prenajímateľovi.
- 8.6. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 8.2. tohto článku zmluvy, je Nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi, ak sa s Prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie Nájomcu Prenajímateľovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť Prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.
- 8.7. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto Zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

IX.
Salvatorská klauzula

- 9.1. V prípade, že niektoré ustanovenia Zmluvy sa stanú neúčinnými, nebude tým ohrozená platnosť Zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa pre tento prípad zaväzujú, že sa bezodkladne dohodnú na platnom ustanovení, ktoré sa bude čo najviac približovať pôvodnému ekonomickému účelu neúčinného ustanovenia. Toto ustanovenie platí aj pre prípad zmluvných medzier.

X.
Doručovanie písomností

- 10.1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom, osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strane alebo doručenie do elektronickej schránky zmluvnej strane, pokiaľ ju má toto Zmluvná strana aktivovanú. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou Zmluvnej strane, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou Zmluvnej strane preukázateľne zamestnancom pošty vyznačená poznámka, že „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu, ak sa súčasne takáto poznámka zakladá na pravde.

XI.
Záverečné ustanovenia

- 11.1. Vzťahy Zmluvných strán, ktoré nie sú riešené touto Zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesnom pozemku v účinnom znení, ako aj zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
- 11.2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať výlučne písomnými dodatkami k tejto Zmluve, odsúhlasenými a podpísanými zástupcami oboch Zmluvných strán.
- 11.3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom jej zverejnenia v zmysle platných právnych predpisov.
- 11.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch originálnych rovnopisoch, z ktorých jeden (1) je určený pre Prenajímateľa a jeden (1) je určený pre Nájomcu.
- 11.5. Zmluvné strany po oboznámení sa s obsahom tejto Zmluvy prehlasujú, že súhlasia s jej obsahom, ktorý je im plne zrozumiteľný a určitý, vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu uzavrieť takýto právny úkon a potvrdzujú, že Zmluva bola spísaná na základe pravdivých údajov a nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho ju vlastnoručne potvrdzujú.

V Prosačove dňa 30.1.2024

V Remeninách dňa 30.1.2024

Obec Prosačov, zast.:
Jaroslav David, starosta
Prenajímateľ

Michal Kaňuk zast.:
Nájomca