

**Zmluva o nájme poľnohospodárskeho pozemku
NZ/1/2019**

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Obchodné meno: OBEC ČIERNY BROD
Trvalé bydlisko : 925 08 Čierny Brod
IČO: 305880
Číslo účtu: 17420132/0200

a

Nájomca:

Obchodné meno: FYZOKOL, spol. s r.o.
Sídlo: 925 08 Čierny Brod č. 450
IČO: 31447112
IČ DPH: SK2020370792

zapísaný v Obchodnom registri OS Trnava, Oddiel: Sro, Vložka č. 3304/T
zastúpený: Ing. Ľudovít Varga – konateľ, Tibor Pavel - konateľ

Uzatvárajú v súlade s § 663 až 684 Občianskeho zákonníka a so zákonom 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ zákon č. 504/2003 Z.z.“ túto

zmluvu o nájme pozemkov

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy o nájme pozemkov sú poľnohospodárske pozemky nachádzajúce sa v kat. území Čierny Brod, Heď a Ostrov, v celkovej výmere 112874m². Tieto pozemky sú zapísané na výpisoch z katastra nehnuteľností, ktoré tvoria prílohu tejto nájomnej zmluvy.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je vlastníkom pozemkov uvedených v odseku 1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že do šiestich mesiacov od podpisu tejto zmluvy vykonajú špecifikáciu prenajatých pozemkov podľa jednotlivých výpisov z katastra nehnuteľností prípadne ďalších verejných listín. Ak bude pri tejto špecifikácii zistený nesúlad oproti výmere uvedenej v odseku 1 uzatvoria zmluvné strany dodatok tejto zmluvy na účely upresnenia skutočne prenajatej výmery a tomu zodpovedajúceho nájomného.
3. Ak sa pri verifikácii (odsúhlasovanie z Poľnohospodárskou platobnou agentúrou) pozemkov na účely priamych platieb zistí, že niektorý pozemok prenajímateľa neslúži na vykonávanie poľnohospodárskej výroby, nájomca bude za tento pozemok platiť iba daň z pozemkov.

Článok II.

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov v rozsahu bežného využitia na zabezpečovanie rastlinnej výroby ako aj chovu hospodárskych zvierat.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je i dohoda prenajímateľa a nájomcu, že podpisom tejto zmluvy nájomca bude prenajímateľa zastupovať vo všetkých konaniach a právnych úkonoch podľa zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve a že ho bude zastupovať pri zvolaní a účasti na zhromaždeniach vlastníkov poľovných pozemkov, konaných podľa § 5 tohto zákona vrátane prípadného následného podpisovania zmlúv o užívaní poľovného revíru podľa § 13 citovaného zákona. Táto dohoda sa týka poľovných pozemkov uvedených v článku I..

Článok III.

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu 10 rokov s účinnosťou od 01.10.2018.
2. Pred uplynutím dohodnutej doby nájmu sa nájomný vzťah k prenajatým pozemkom môže ukončiť iba ak nastanú právne skutočnosti uvedené v niektorom z ďalších ustanovení tejto zmluvy, zakladajúce dôvody odstúpenia od tejto zmluvy.
3. Ak prenajímateľ rok pred uplynutím doby, na ktorú bol nájom dohodnutý písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, predlžuje sa doba nájmu na dobu neurčitú s výpovednou lehotou uvedenou v časti zákona č. 504/2003 Z.z. upravujúcej nájom pri prevádzkovaní podniku. Prenajímateľovi za toto obdobie prináleží nájomné v obvyklej výške, zverejnené pre príslušné k.ú. podľa § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z.z. pre príslušný rok.
4. Ak si nájomca bude riadne a včas plniť povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, má právo na prednostné uzatvorenie novej nájomnej zmluvy v súlade a za podmienok ustanovených v § 13 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z.z..
5. Ak v priebehu platnosti tejto zmluvy bude v príslušnom k.ú. právoplatne schválené vykonanie projektu pozemkových úprav, zaväzujú sa zmluvné strany uzatvoriť novú nájomnú zmluvu za podmienok dojednaných v tejto zmluve a v rozsahu uvedenom v § 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb. v znení platnom ku dňu podpisu tejto zmluvy.

Článok IV.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách dohodli, že výška nájmu je 152,- EUR/ha ročne, čo predstavuje celkovú sumu 1715,68 EUR ročne.
2. Nájomné je splatné k 31. decembru kalendárneho roka.
3. Nájomné bude vyplatené (zakrúžkovať jednu možnosť)
 - a) v hotovosti v sídle nájomcu,
 - (b) na účet prenajímateľa vedený v VÚB a.s., č. ú. 17420132/0200
 - c) poštovou poukážkou na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy,
4. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami pestovanými na prenajatých pozemkoch v priebehu troch rokov po sebe idúcich klesli alebo stúpili o viac ako 20% , má prenajímateľ alebo nájomca právo na pomernú úpravu nájomného, ak toto právo písomne uplatní u druhej zmluvnej strany a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa platí nájomné.
5. Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa prejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získanie 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 primeranú zľavu z nájomného, ak toto právo uplatní u prenajímateľa.

6. Pre uplatnenie práva uvedeného v ods.4 a 5 tohto článku a pre jeho zánik platia lehoty uvedené v § 675 Občianskeho zákonníka. Toto právo zanikne ak sa neuplatní do 6 mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam zakladajúcim toto právo.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pohľadávky z nájomného nemožno postúpiť na tretiu osobu.

Článok V. Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať na dohodnutý účel, pôdu riadne obhospodarovať pri dodržiavaní dobrých poľnohospodárskych a enviromentálnych podmienok, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Ak sa na niektorom z prenajatých pozemkov nachádzajú stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe vo vlastníctve nájomcu, 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 mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a postupy ustanovené zákonom č.220/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov a nariadeniami vlády SR č. 342/2014 Z.z., 152/2013 Z.z. a 75/2015 Z.z..
4. Táto zmluva oprávňuje nájomcu na účely údržby prenajatých poľnohospodárskych pozemkov a ich ochrany pred náletovými drevinami konať v zastúpení vlastníka v konaniach podľa zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov týkajúcich sa výrubu drevín rastúcich mimo lesa.
5. 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.
6. Nájomca môže prenajaté pozemky (niektoré z nich) dať do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa. To neplatí v prípade podnájmu podľa § 12a zákona č. 504/2003 Z. z..
7. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
8. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
9. Prenajímateľ má po dobu nájmu povinnosť oznámiť nájomcovi, že mu tretia osoba po ukončení platnosti tejto zmluvy ponúka vyššie nájomné a ponúknuť nájomcovi po ukončení platnosti tejto uzatvorenie novej nájomnej zmluvy s ponúknutým zvýšeným nájomným.
10. Ak po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy nadobudne vlastníctvo k prenajatým pozemkom tretia osoba, v prípade že vlastníctvo nadobudne titulom kúpy, alebo daru je povinný prenajímateľ oznámiť túto skutočnosť nájomcovi. Tretia osoba, bez ohľadu

na to akým spôsobom nadobudne vlastníctvo k prenajatým pozemkom , vstupuje dňom predloženia listu vlastníctva nájomcovi do práv prenajímateľa a nájomca je povinný uhrádzať nájomné tejto osobe a to odo dňa kedy vlastníctvo nadobudla.

11. Prenajímateľ sa podpisom tejto zmluvy zaväzuje, že ak rozhodne previesť vlastníctvo prenajatých pozemkov alebo niektorého z nich postupom podľa § 4 ods. 1 písm. a) zákona č 140/2014 Z.z. ponúkne ich ako prvému nájomcovi. V prípade porušenia tohto záväzku prenajímateľom môže nájomca do troch rokov odo dňa vkladu vlastníckeho práva prenajatých pozemkov alebo niektorého z nich v prospech tretej osoby podať návrh na určenie neplatnosti prevodu vlastníckeho práva na miestne príslušnom súde.

Článok VI.

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí dňa 30.09.2028, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak, alebo ak nenastanú skutočnosti uvedené v čl. III.ods.3 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť iba ako od celku a to iba ak:
 - a) nájomca podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,
 - b) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné dve po sebe idúce splátky.
3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť iba ako od celku a to 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) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.

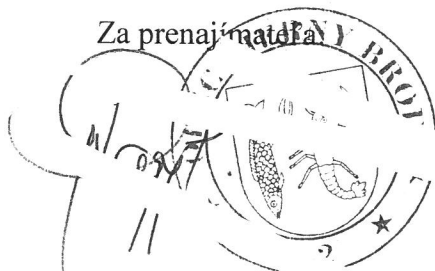
Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvy uzatvorili dobrovoľne, nie v tiesni ani za nevýhodných podmienok, že obsahu porozumeli, tento sa zhoduje s ich slobodnou a vážnou vôľou a preto ju na znak súhlasu vlastnoručne podpisujú.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že v prípade zistenia inej výmery prenajatého pozemku, resp. iného druhu pozemku, ako je uvedené v čl. I.- predmet zmluvy, bezodkladne dodatkom k zmluve upravia znenie článku I. zmluvy tak, aby tento bol v súlade so skutočným stavom zapísaným v katastri nehnuteľností.
3. Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán len písomným dodatkom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomné vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy sa riadia znením právnych predpisov platným a účinným ku dňu jej podpisu.

V Čiernom Brode, dňa 28.09.2018

Za prenajímateľa



Za nájomcu:

FYZIKOL
spol. s r. o.
925 08 Čierny Brod č. 450
IČO: 31 447 112 IČ DPH: SK2020370792