

**Zmluva o nájme pozemk(ov)u na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku  
(ďalej len „zmluva“)**

uzatvorená v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších zmien (ďalej len „zákon“)

medzi

**Prenajímateľom:**

Evidenčné číslo:

Titul, priezvisko a meno:

Rodné číslo:

Bytom:

Ulica:

990

Obec Krakovany

312684

Krakovany na Sloven.

Námästie s. Mikuláša 406/4

PSČ: 922 02

Obec Krakovany Obecný úrad Krakovany	
Dátum:	n 4 05 2015 296/2015
Číslo spisu:	2015700211
Prílohy:	Vybavuje:

prosím doplniť v krátkom tvare

Číslo účtu 520684500115600

IBAN

BIC /len u zahraničnej banky/

Názov banky: PRIMA BANKA SLOVENSKO, a.s.

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomcom:**

AGRO-DRUŽSTVO Trebatice, IČO: 00 208 361

so sídlom Orechová 316/4, 922 10 Trebatice

zastúpené Jozefom Galbavým, predsedom družstva a

Lubošom Palkechom, členom predstavenstva družstva

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava

v oddieli: Dr, vo vložke: 137/T

č. účtu: 9615-212/0200

(ďalej len „nájomca“)

**I.**

**ÚČEL A PREDMET ZMLUVY**

Účelom tejto zmluvy je prenajať nehnuteľnosť(í) - pozem(ok)ky na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nájomcu.

Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (resp. podielovým spoluvlastníkom alebo bezpodielovým spoluvlastníkom) nehnuteľnosť(í), ktorá(é) je(sú) špecifikovaná(é) v prílohe č. 1 tejto zmluvy a táto tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť(í) tak ako je(sú) opísaná(é) v čl. I. tejto zmluvy (resp. v prílohe tejto zmluvy) a nájomca preberá túto(tieto) nehnuteľnosť(í) do užívania na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku.

**II.**

**DOBA NÁJMU**

Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle § 8 ods. 1 zákona na dobu určitú, a to na 15 (slovom pätnásť) rokov od. 01.01.2015 do 31.12.2029.

**III.**

**CENA NÁJMU**

Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájmomnom vo výške 86,30 €/ha.

Celková výmera v m<sup>2</sup>

8 662,70

Nájom Eur / ha

86,30 €

Nájomné Eur zaokrúhlene/ rok

74,76 €

Nájomné je splatné najneskôr k 31.05. toho-ktorého roku, nasledujúceho po roku ukončujúceho príslušný nájomný rok, pričom sa zmluvné strany dohodli, že nájomné bude hradené jedným z týchto spôsobov:

- v hotovosti, poštovou poukážkou alebo **prevodom na účet uvedený pri iniciáloch prenajímateľa.**

#### IV.

#### PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Nájomca sa zaväzuje nehnuteľnosť opísanú v čl. I. tejto zmluvy (resp. v prílohe tejto zmluvy) užívať na účel uvedený v tejto zmluve so starostlivosťou riadneho hospodára, a to najmä:

- v rozsahu práv a povinností nájomcu k nehnuteľnosti stanovených v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien a zákona č. č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších zmien udržiavať nehnuteľnosť v riadnom stave
- využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu
- dbať, aby nedošlo k poškodeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska životného prostredia

Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi. Prenajímateľ alebo nájomca môže požadovať pomernú úpravu nájomného, ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20 %; Prenajímateľ alebo nájomca môže požadovať pomernú úpravu nájomného a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi včas oznámiť. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 zákona primerane.

Nájomca má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§ 5 zákona) ak nemohol 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.

Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu (zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zmien) alebo činnosťou iného v súlade s ním 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. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

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 účelne náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel (§ 8 ods. 2 zákona), a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov.

Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku. Nájomca je oprávnený meniť podstatu nehnuteľnosti a zriaďovať na nich dočasné stavby len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a so súhlasom orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu v súlade s príslušnými právnymi predpismi. Nájomca je za tým účelom povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmeny, najmä zabezpečenia plnenia povinnosti starostlivosti o nehnuteľnosť podľa prvej vety tohto článku. **Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľnosti.** Nájomca je povinný oznámiť nájomný vzťah príslušnej Správe katastra, príslušnému Daňovému úradu a príslušnej obci ako správcovi dane.

Prenajímateľ je povinný nájomcovi oznámiť akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnosti opísanej v článku I. tejto zmluvy.

**V.  
VIS MAIOR**

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, 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.

**VI.  
ŤARCHY K NEHNUTELNOSTI**

Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená záložné a predkupné práva a predmet nájmu nie je zaradený v osobitnej sústave obhospodarovania.

**VII.  
SKONČENIE NÁJMU**

Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím doby nájmu; ak prenajímateľ 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 § 8 zákona.
- písomnou dohodou
- zánikom predmetu nájmu
- zánikom prenajímateľa
- výpoveďou v prípade ak ide o zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas, možno ju vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa § 8 zákona.

Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu (zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších zmien).

**VIII.  
SPLNOMOCŇUJÚCE USTANOVENIE**

Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu a postupuje mu všetky práva, ktoré patria prenajímateľovi titulom vlastníckeho práva na vykonanie práva poľovníctva v zmysle zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vlastnícke právo prenajímateľa je a zostáva nedotknuté.

**IX.  
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami. Prípadné spory budú prednostne riešené formou dohody. Zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len vo forme dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to v písomnej forme.

Otázky neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Táto zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte rovnopisov, z ktorých 1 (slovom jeden) je vždy pre prenajímateľa (podľa počtu prenajímateľov) a 1 (slovom jeden) pre nájomcu.

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, je jasná, zrozumiteľná, zmluvu si nahlas prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy o nájme pozemk(ov)u na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku je príloha obsahujúca špecifikáciu prenajat(ého)ých pozemk(u)ov v zmysle čl. I druhej vety tejto zmluvy.

V Trebatícach, dňa 27.04.2015

prenájomca

nájomca

SÚPIS PARCEL VLASTNÍKA

Obec Krakovany evid.čís.:990 Rod.čís.:312684

Čís.poz.	Kat.úz.	Kultúra	Výmera užívaná	Výmera celá	Vlastnícky podiel	Vlastnícky podiel v m <sup>2</sup>	VNZ
<b>Obec Krakovany evid.čís.:990 Rod.čís.:312684</b>							
839-0-e	828068	Orná pôda	2 426	2 787	1/1	2 787,00	C
840-0-e	828068	Orná pôda	8 888	12 067	1/5	1 777,60	U
841-0-e	828068	Orná pôda	2 049	3 431	1/10	343,10	C
						<b>4 907,70</b>	
1268/2-0-e	828050	Vodné plochy	1 139	3 088	1/1	1 139,00	U
						<b>1 139,00</b>	
472-0-c	828068	Zastavané plochy a n	2 187	2 187	1/1	2 187,00	C
473-0-c	828068	Zastavané plochy a n	429	1 852	1/1	429,00	U
						<b>2 616,00</b>	
					spolu :	<b>8 662,70</b>	