

Zmluva o nájme poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní poľnohospodárskeho podniku

uzavretá v súlade s § 7 a nasl. zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení (ďalej len „Zákon o poľnohospodárskom nájme“)

medzi nasledujúcim zmluvnými stranami :

prenajímateľ: Mesto Myjava
sídlo: Námestie M. R. Štefánika 560/4, 907 14 Myjava
štatutárny orgán: Ing. Ľubomír Halabrín, primátor mesta
IČO: 00 309 745
DIČ: 2021 081 491
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
IBAN: SK94 0900 0000 0051 7156 9122

(ďalej v zmluve len „prenajímateľ“)

a

nájomca: Ing. Peter Kvasnica - SHR
sídlo: Novomestská 14, 907 01 Myjava, SR
IČO: 36 964 816
DIČ: 1042086804
bankové spojenie: UniCredit Bank.
IBAN: SK09 1111 0000 0068 4956 9009

(ďalej v zmluve len „nájomca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi do nájmu, na účel definovaný v bode 3. tohto článku nehnuteľnosti - poľnohospodárske pozemky evidované na LV č. 5285, okres Myjava, obec Myjava, katastrálne územie Myjava, vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, v podiele 1/1 k celku, a to:
 - pozemok reg. KN „C“ parc. č. **3164/1** o výmere **28706 m²**, ovocný sad,
 - pozemok reg. KN „C“ parc. č. **3170/1** o výmere **73538 m²**, ovocný sad,
 - pozemok reg. KN „C“ parc. č. **3170/5** o výmere **2326 m²**, ovocný sad.

(ďalej len „Predmet nájmu“)

2. Prenajímateľ garantuje Nájomcovi, že uzneseniami mestského zastupiteľstva mesta Myjava č. 137/06/2023 a č.138/06/2023 zo dňa 26.06.2023 mestské zastupiteľstvo schválilo prenájom Predmetu nájmu.

3. Účelom nájmu je obnova ovocného sadu v súlade s §8 ods. 2 písm. a) Zákona o poľnohospodárskom nájme, užívanie Predmetu nájmu ako ovocného sadu, poberanie úžitkov z neho, resp. zhotovenie závlahy ,oplotenia sadu a iného zhodnotenia Predmetu nájmu, ktorého zhotovenie je rozumne zdôvodniteľne pre výkon poľnohospodárskej činnosti.
4. Pre trvanie nájmu podľa tejto zmluvy nemá vplyv katastrálne delenie parciel, ich zlučovanie, alebo zmena označení.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatné prenechanie pozemkov špecifikovaných v článku I bod 1 tejto zmluvy, spolu o výmere 104 570 m²(10,457 ha) prenajímateľom do užívania nájomcovi.
2. Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť nájomné riadne a včas podľa podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III. Výška a spôsob platenia nájomného

1. Výška nájomného je určená v zmysle vyhl.č.504/2003Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov.
2. Celková ročná výška nájomného je stanovená v sume 2 % z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa BPEJ. BPJ je 3,50 SK/m² t.j. 0,1162 EUR/m² . Teda 2 % z ceny BPJ je 0,002324 EUR/m² , čo pri danej výmere nájomného 104 570 m² je celkom nájomné v sume 243,02 EUR.
3. Výška nájomného za prenajaté pozemky sa bude jedenkrát ročne aktualizovať podľa príslušnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok. Ak miera inflácie bude záporná hodnota, nájomné sa nebude aktualizovať. Informáciu o výške inflačnej aktualizácii nájomného zašle Prenajímateľ Nájomcovi.
4. Nájomné za kalendárny rok je splatné do 30. 10. kalendárneho roka, za ktoré sa nájomné platí. Za oneskorené úhrady nájomného môže prenajímateľ fakturovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorú sa nájomca zaväzuje uhradiť v termíne splatnosti penalizačnej faktúry, ktorá nebude kratšia ako 7 dní od doručenia faktúry. Nájomné uhradí nájomca bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to v trvaní 22 rokov od 01.01.2024 do 31.12.2045.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu.
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, pričom za podstatné porušenia tejto zmluvy sa považujú výlučne nasledujúce dva prípady:

- i. Nájomca neuhradil nájomné podľa článku III. tejto zmluvy v lehote splatnosti, avšak to platí jedine ak bol Nájomca písomne - doporučeným listom, vyzvaný Prenajímateľom na úhradu splatného nájomného a Nájomca ani dodatočnej lehote 10 dní splatné nájomné neuhradil. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení. Nájomca je povinný vrátiť pozemky do 30 dní po zbere úrody v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklý spôsob ich využívania.

a/alebo

- ii. Nájomca využíva predmetu nájmu na iný účel, ako je uvedený v článku I. ods. 3 tejto zmluvy, pričom súčasne bol písomne - doporučeným listom obsahujúcim zdôvodnenie, Prenajímateľom vyzvaný na zjednanie nápravy, ktorú Nájomca nezjednal. Odstúpenie je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane. Nájomca je povinný vrátiť pozemky do 30 dní po zbere úrody v riadnom stave s prihliadnutím na obvyklý spôsob ich využívania.
- d) písomnou výpoveďou zo strany nájomcu podanou k 1. novembru, ak:
 - i. nájomca stratí spôsobilosť vykonávať poľnohospodársku činnosť,
 - ii. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Výpovedná lehota je 1rok.
 - e) zmluvná strana, ktorá je právnickou osobou, zanikne bez právneho nástupníctva,
 - f) smrťou zmluvnej strany, ktorá je fyzickou osobou. Nájomca je však oprávnený počas trvania platnosti a účinnosti tejto zmluvy, jednostranne previesť práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy na právnickú osobu, ak Nájomca bude pri prevode práv z tejto zmluvy 100% vlastníkom majetkového podielu tejto právnickej osoby, zmluvné strany sú povinné zohľadniť túto zmenu v dodatku k tejto zmluve.
 - g) vyhlásením konkurzu na majetok Nájomcu podľa zákona č. 7/2005Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

V.

Osobitné dojednania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vstupuje do užívania prenajatých pozemkov uvedených v článku I. bod 1. tejto zmluvy dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje, že v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení bude vykonávať na prenajatej pôde poľnohospodársku výrobu so starostlivosťou riadneho hospodára a plniť si všetky povinnosti, ktoré vyplývajú z uvedeného zákona, najmä zachovanie produkčnej schopnosti pozemkov.
3. Nájomca sa zaväzuje za prenajatú výmeru platiť daň z nehnuteľností riadne a včas v súlade so zákonom č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že k Predmetu nájmu, pozemkom špecifikovaných v článku I. bod 1 tejto zmluvy má výlučné vlastnícke právo, ktoré nie je obmedzené žiadnymi právami tretích osôb, nie je a nebude na predmete nájmu zriadené žiadne záložné alebo predkupné právo, ani iné vecné bremeno a/alebo právo obligačného charakteru v prospech tretích osôb a nie je a nebude predmet nájmu vložený ako nepeňažný vklad do obchodnej spoločnosti.

5. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi prípadné zmeny vo vlastníckych vzťahoch k prenajatým pozemkom a zdržať sa konania, ktoré by nájomcu obmedzovalo v riadnom užívaní prenajatých pozemkov.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje počas doby nájmu zdržať sa akéhokoľvek konania, ktoré by nájomcu obmedzovalo v užívaní Predmetu nájmu.
7. V prípade, ak dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k predmetu nájmu, nový vlastník predmetu nájmu vstupuje do všetkých práv a povinností prenajímateľa vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy.
8. Nájomca svojim podpisom tejto zmluvy berie na vedomie, že nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
9. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
10. Prenajímateľ touto zmluvou zriaďuje v prospech Nájomcu predkupné právo „in rem“ vo vzťahu k Predmetu nájmu v súlade s § 603 os. 2 OZ.

VI. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že právny úkon niektorej zmluvnej strany smerujúci ku vzniku, zmene ,zániku práv a povinností alebo zmene alebo zániku právneho vzťahu založeného touto zmluvou ,alebo akékoľvek oznámenie alebo výzva, požiadavka alebo súhlas niektorej zo zmluvných strán, ktorý sa bude vyžadovať, alebo ktorý bude povolený alebo nevyhnutný na základe tejto zmluvy, musí byť písomný (ďalej len „písomnosť“) a musí byť doručený poštou ako doporučená zásielka. Na písomný styk (odosielanie a doručovanie) sa použijú adresa sídla, to však neplatí pri Nájomcovi, pričom Prenajímateľ je povinný doručovať všetky písomnosti Nájomcovi na adresu: Nádražná 70/1 , 907 01 Myjava .
2. Povinnosť zmluvnej strany doručiť písomnosť sa považuje za splnenú a písomnosť sa považuje za doručенú, len čo ju druhá zmluvná strana prevezme a jej prijatie potvrdí svojim vlastnoručným podpisom, alebo podpisom inej osoby oprávnenej na prijímanie písomností.
3. Účinky doručenia písomnosti nastanú aj vtedy ak:
 - a) zmluvná strana zmenila adresu, na ktorú sa má podľa tejto zmluvy odosielať písomnosť, bez toho, aby túto zmenu druhej zmluvnej strane oznámila, a následne pošta túto písomnosť vrátila zmluvnej strane ako nedoručiteľnú, a to dňom vrátenia takejto písomnosti zmluvnej strane, alebo
 - b) doručenie písomnosti bolo zmarené konaním alebo opomenutím tej zmluvnej strany, ktorej bola písomnosť adresovaná, a to dňom, kedy k takému konaniu došlo, alebo
 - c) zmluvná strana prijatie písomnosti odmietne, a to dňom odmietnutia prijatia písomnosti, alebo
 - d) uplynutím osemnásteho dňa odo dňa uloženia zásielky na pošte, a to aj vtedy ak sa o uložení zásielky na pošte zmluvná strana, ktorej bola písomnosť adresovaná nedozvie.

VII.
Osobné údaje

Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany prehlasujú, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy je medzi zmluvnými stranami v platnosti a účinnosti Zmluva o nájme pôdy č. ZML_688/2017 uzatvorená dňa 22.12.2017 v znení dodatku č. 1 zo dňa 30.12.2022 (ďalej len "Pôvodná zmluva"). Zmluvné strany sa dohodli, že dňom nadobudnutia účinnosti (nie platnosti) tejto Zmluvy zaniká platnosť a účinnosť Pôvodnej zmluvy. V prípade, ak by sa ukázala kedykoľvek táto Zmluva ako neplatná, platnosť a účinnosť Pôvodnej zmluvy sa automaticky obnovuje.
2. Táto Zmluva nadobudne platnosť dňom jej podpisu obidvoma Zmluvnými stranami. Táto Zmluva nadobudne účinnosť 01.01.2024, ak budú splnené nasledovné odkladacie podmienky účinnosti tejto Zmluvy:
 - a. Zmluva bola najneskôr do 28.12.2023 riadne zverejnená v súlade s § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a boli splnené všetky ostatné zákonné predpoklady pre vznik účinnosti tejto Zmluvy.
 - b. Nájomca je v katastri nehnuteľností evidovaný ako vlastník pozemku v okrese Myjava, k. ú. Myjava, parcela reg. KN „C“, parc. č. 3164/8, o výmere 7641 m², druh pozemku ovocný sad.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nebudú 31.12.2023 splnené všetky odkladacie podmienky účinnosti uvedené v bode 2. tohto článku, platnosť tejto Zmluvy zaniká.
4. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy budú vykonávané formou písomných a očíslovaných dodatkov, podpísaných obidvoma zmluvnými stranami. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy vykonané v inej forme nebudú pre zmluvné strany záväzné.
5. Právne vzťahy touto zmluvou a jej prílohami, dodatkami výslovne neupravené sa riadia jednotlivými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v platnom znení Občianskeho zákonníka a ostatnými relevantnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
6. Obidve zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva o nájme podlieha zverejneniu podľa zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov /zákon o slobode informácií/ v znení neskorších predpisov a s jeho zverejnením týmto vyjadrujú súhlas.
7. Zmluva je spísaná v 5 vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ obdrží po 3 vyhotovenia a nájomca po 2 vyhotovenia.
8. Ak akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude vyhlásené za neplatné alebo neuplatniteľné na príslušnom súde Slovenskej republiky, takéto vyhlásenie nebude mať vplyv na účinnosť alebo

uplatniteľnosť ďalších ustanovení tejto zmluvy a zmluvné strany sa zaväzujú v prípade potreby ho nahradiť príslušným platným ustanovením.

9. Obidve zmluvné strany sa dohodli, že nároky zmluvných strán ako je napr. splatné nájomné, sankcie, náhrady znehodnotenia/zhodnotenia alebo iné nároky zmluvných strán vyplývajúce z Pôvodnej zmluvy, zostávajú platné aj po jej zániku.
10. Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej text im je zrozumiteľný, jeho význam zrejмый a určitý, zmluva je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a neuzavreli ju pod nátlakom ani za inak nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi vlastnoručnými podpismi.

Myjava dňa 27.10.2023

Mesto Myjava
Ing. Ľubomír Halabrín, primátor mesta
Prenajímateľ

Ing. Peter Kvasnica - SHR
Nájomca