

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 31/22/2024

uzavretá podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len „Zmluva a/alebo Nájomná zmluva“)

Čl. I Zmluvné strany

Adresa:	Obec Osikov
IČO:	Osikov 57, 08642 Hertník
DIČ:	322482
číslo účtu:	2020624606
V zastúpení:	SK06 0200 0000 0000 0472 7522
e-mailová adresa/telefón:	Ing. Jozef Kvokačka, starosta obce
(ďalej len „prenajímateľ“)	obecosikov@obecosikov.sk

a

Obchodné meno:	Agro Čergov, s.r.o.
Sídlo:	Čergovská 583, Raslavice 086 41
IČO:	36 470 961
DIČ:	2020027955
IČ DPH:	SK2020027955
Registrácia:	v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov, Oddiel: Sro, Vložka č.: 12609/P
Spoločnosť konajúca prostredníctvom:	Ing. Vincent Kontura - konateľ spoločnosti Ing. Marián Konkol' - konateľ spoločnosti
(ďalej len „nájomca“)	

Čl. II Predmet zmluvy

- Predmetom Nájomnej zmluvy je nájom pozemkov alebo ich častí podľa špecifikácie uvedenej v Prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Nájomnej zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“ a/alebo „pozemky“) za podmienok dojednaných v tejto Zmluve.
- Prenajímateľ vyhlasuje, že:
 - je vlastníkom predmetu nájmu, alebo má k nemu užívacie právo a je oprávnený s predmetom nájmu nakladať v rozsahu svojho vlastníckeho podielu a uzavrieť túto Nájomnú zmluvu;
 - na prenajímaných pozemkoch neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenie ani právne povinnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom na účel podľa tejto Zmluvy.

Čl. III Čas nájmu

- Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto Zmluvy, a to na 5 rokov.

Čl. IV Účel nájmu

- Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, pestovanie poľnohospodárskych plodín a chov hospodárskych zvierat.

Čl. V Nájomné a spôsob jeho platenia

- Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za prenajaté pozemky je určené dohodou nasledovne:
Ročné nájomné za prenajaté pozemky, podľa jednotlivých druhov pozemkov je určené dohodou

- vo výške **30 EUR/ha** výmery predmetu nájmu, ktorý je celý alebo jeho časť tzv. verifikovanou poľnohospodárskou pôdou využiteľnou na poľnohospodárske účely v zmysle produkčných blokov databázy LPIS,

- na základe vyššie uvedeného a podrobného výpočtu podľa špecifikácie pozemkov v Prílohe č. 1, prenajímateľovi pripadá v rozsahu jeho spoluvlastníckych podielov zodpovedajúca časť nájomného vo výške **106,76 € EUR, (slovom jednostošesť EUR a 76 centov)**

Zmluvné strany vyhlasujú, že výška nájomného v zmysle tohto bodu Zmluvy bola určená dohodou a dohodnuté nájomné sa od druhého roku nájmu pre príslušný kalendárny rok zvýši priamoúmerne o výšku oficiálne štatisticky zistenej miere inflácie SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to aj bez potreby písomného dodatku k zmluve. Takýmto spôsobom je nájomné určené v zmysle platných právnych predpisov a vzťahuje sa/platí na celé obdobie nájmu podľa výberu prenajímateľom v čl. III bodu 1 tejto Zmluvy.

2. Spôsob úhrady nájomného:
 - a) prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto Zmluvy,
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné vždy najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka.
4. Nezaplatenie nájomného z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa uvedených v čl. VI ods. 9 tejto Zmluvy nebude považované za porušenie povinností na strane nájomcu a nezakladá nárok prenajímateľa na uplatnenie akýchkoľvek sankcií.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle tejto Zmluvy riadne a včas.
2. Nájomca je za predmet nájmu povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach.
3. Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu na účel podľa tejto Zmluvy povinný postupovať s odbornou starostlivosťou, pôdu riadne obhospodarovať, vykonávať opatrenia na zachovanie jej úrodnosti a udržiavať ju v užívateľnom stave. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že rozdiel výmery parciel tvoriace predmet nájmu, ktorá nie je súčasťou pôdnych blokov podľa LPIS, nie je využiteľná na účel nájmu podľa tejto zmluvy. V prípade existencie poľných ciest alebo iných plôch na predmete nájmu, ktoré nie sú využiteľné na poľnohospodárske účely ich existencia a užívanie nie sú porušením povinností nájomcu riadne predmet nájmu užívať podľa tejto zmluvy.
4. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať základné podmienky a predpisy ustanovené zákonom o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
5. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
6. Nájomca môže zmeniť druh prenajatých pozemkov len v súlade s predpismi na ochranu poľnohospodárskeho pôdneho fondu, k čomu mu v záujme účelnejšieho a efektívnejšieho využívania predmetu nájmu prenajímateľ dáva súhlas.
7. Prenajímateľ dáva výslovný súhlas nájomcovi na vykonávanie výrubu krovín a stromov na prenajatých nehnuteľnostiach v súlade s ustanoveniami záväzných právnych predpisov. V prípade vykonania práva výrubu podľa tohto bodu, prenajímateľovi patrí výťažok vyplývajúci z výkonu výrubu po odpočítaní nákladov na vykonanie výrubu.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje komunikovať s nájomcom vo veciach tejto Zmluvy a dostatočne včas reagovať na písomnosti doručené zo strany nájomcu.
9. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní, písomne oznámiť nájomcovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení Nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú:
 - a) identifikácie prenajímateľa (napr. zmenu trvalého pobytu alebo sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, a pod.),
 - b) zmeny vlastníctva k prenajatým pozemkom.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu, ktoré by na predmete nájmu vznikli alebo by mali vzniknúť počas trvania nájmu. Prenajímateľ sa zaväzuje zdržať sa počas doby nájmu zaťaženia predmetu nájmu takými ťarchami a obmedzeniami, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu na účel podľa tejto Zmluvy.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) uplynutím času na ktorý bol dojednaný za splnenia zákonných podmienok,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od Zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto Zmluve,
 - d) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu
2. Nájomca môže od Zmluvy odstúpiť, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa takým stane neskôr bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti.
3. V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany nájomcu sa Zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená, v prípade, ak úroda nebola založená, sa Zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od Nájomnej zmluvy prenajímateľovi.
4. Ak sa nájom skončí, je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave

- zodpovedajúcom druhu pozemku v čase uzatvorenia Nájomnej zmluvy, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
5. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť pri vyznačení hraníc pozemkov v teréne a vypracovávaní odovzdávacieho a preberacieho protokolu pri skončení nájmu.
 6. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto Nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.
 7. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť v prípade, že nájomca je v omeškaní s platbou nájomného viac ako 60 dní.

Čl. VIII

Osobitné ustanovenia

1. Spresnenie výmery predmetu nájmu, na základe inventarizácie pozemkov vykonanej k 15.10. kalendárneho roka, sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.
2. Pri zmene vlastníctva prenajatých pozemkov, nadobúdateľ vstupuje do práv a povinností prenajímateľa, pričom zmluvné strany sú viazané dojednaniami Zmluvy uzavretej s pôvodným vlastníkom (doterajším prenajímateľom). Doterajší prenajímateľ je povinný upovedomiť nadobúdateľa o platnom nájomnom vzťahu k pozemkom.
3. Nájomca prenajímateľa upozorňuje, že ak bol predmet nájmu do doručenia tohto návrhu zmluvy užívaný bez nájomnej zmluvy a prenajímateľ tento návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy do dvoch mesiacov odo dňa doručenia tohto návrhu písomne čiastočne alebo v celom rozsahu neodmietne alebo nevyzve nájomcu na vrátenie a prevzatie pozemkov, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia tohto návrhu nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok.
4. Nájomca prenajímateľa upozorňuje, že ak tomuto návrhu predchádzal nájomný vzťah a tento návrh zmluvy bol doručený najskôr rok a najneskôr 2 mesiace pred skončením dojednanej doby nájmu a tento návrh nájomnej zmluvy do konca doby predchádzajúceho nájmu písomne čiastočne alebo v celku neodmietne alebo neoznámí, že nájomca uzatvoril nájomnú zmluvu s inou osobou, predpokladá sa, že uplynutím doby nájmu skoršej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok.
5. Zmluvné strany sa dohodli na zriadení predkupného práva na vlastnícky podiel Prenajímateľa na nehnuteľnostiach v zmysle špecifikácie podľa katastra nehnuteľností v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Nehuteľnosti“), ktoré tvoria, alebo ktorých časti tvoria predmet nájmu uvedený v čl. II tejto Zmluvy spočívajúceho v povinnosti prenajímateľa ponúknuť v prípade predaja Nehuteľností uvedeného v čl. II tejto zmluvy tieto Nehuteľnosti na odkúpenie najprv nájomcovi, a to písomnou ponukou s ohlásením všetkých podmienok v zmysle § 603 a nasl. Občianskeho zákonníka. Predkupné právo podľa tejto Zmluvy je prenajímateľ povinný v prípade existencie zákonného predkupného práva v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka v prospech nájomcu uplatniť bezodkladne po splnení povinností vyplývajúcich zo zákonného predkupného práva. Ak je prenajímateľ výlučným vlastníkom Nehuteľností, je povinný dodržať predkupné právo voči nájomcovi prednostne. V prípade porušenia predkupného práva prenajímateľom si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške všeobecnej hodnoty predmetu nájmu za 1 m² vynásobenej ideálnou výmerou zodpovedajúcej spoluvlastníckemu podielu na Nehuteľnostiach, ktorých sa predkupné právo týka, ktorá bude stanovená znaleckým posudkom znalca z príslušného odboru. V takomto prípade sa prenajímateľ zaväzuje uhradiť aj náklady na vyhotovenie takéhoto posudku.
6. Zmluva predstavuje a obsahuje úplnú dohodu medzi zmluvnými stranami v súvislosti predmetom nájmu a nahrádza všetky predchádzajúce zmluvy, dojednania a dohody uzavreté alebo inak vzniknuté v akejkoľvek forme existujúce medzi zmluvnými stranami v čase uzatvorenia tejto Zmluvy, týkajúce sa predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá voči Nájomcovi žiadne nároky ani pohľadávky titulom bezdôvodného obohatenia z užívania predmetu nájmu ani iných zmluvných či mimozmluvných nárokov a záväzkov týkajúcich sa predmetu nájmu, ktoré účinnosťou tejto zmluvy v plnom rozsahu ich istiny a príslušenstva dohodou zmluvných strán zanikajú.

Čl. IX

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomností doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Za deň doručenia písomnosti sa okrem skutočného prevzatia zásielky považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo potvrdiť jej prevzatie. Zmluvné strany sa dohodli, že dokladom pre účely preukázania doručenia zásielky sa považuje aj elektronický záznam o sledovaní zásielky.

Čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Túto Zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou číslovaného, datovaného a oboma zmluvnými stranami podpísaného dodatku.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že všetky údaje a vyhlásenia poskytnuté v tejto Zmluve sú pravdivé a aktuálne, je mu celkom jasné určenie a špecifikácia predmetu nájmu, ako aj spôsob výpočtu nájomného, pričom na základe uvedeného vyhlásenia nájomca v dobrej viere uzatvára túto Nájomnú zmluvu.
3. Prenajímateľ týmto berie na vedomie, že nájomca spracúva osobné údaje prenajímateľa uvedené v čl. I. tejto Zmluvy (prípadne aj číslo účtu na účely výplaty nájomného z rozhodnutia prenajímateľa a e-mail a tel. číslo, ak prenajímateľ prostredníctvom týchto údajov kontaktuje nájomcu vo veciach týkajúcich sa tejto zmluvy) na právnom základe článku 6 ods.1 písm. b) a f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica č. 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov, ďalej len „GDPR“). Poskytnutie osobných údajov uvedených v čl. I. tejto Zmluvy je potrebné na uzatvorenie a plnenie Zmluvy. Poskytnutie čísla účtu, e-mailu a tel. čísla je dobrovoľné a kedykoľvek odvolateľné. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie tejto nájomnej zmluvy a ďalej na účely oprávnených záujmov nájomcu, ktoré spočívajú vo využívaní práv nájomcu vyplývajúcich z tejto Zmluvy, poštový styk s prenajímateľom, plnenie účtovných a evidenčných povinností nájomcu podľa osobitných predpisov, preukázanie existencie nájomného vzťahu podľa tejto Zmluvy pred orgánmi verejnej moci a Poľnohospodárskou platobnou agentúrou, priamy marketing (prezentácia informácií a noviniek a propagácia za účelom opätovného uzavretia nájomnej zmluvy). Prijemcami osobných údajov sú ovládajúca osoba nájomcu, advokát, sprostredkovateľ, ktorý nájomcovi vedie účtovníctvo, zabezpečuje IT infraštruktúru na účely vedenia pôdnej agendy. Údaje môžu byť poskytnuté orgánom verejnej moci, ak bude nájomca na také poskytnutie podľa zákona povinný. Údaje môže nájomca aktualizovať podľa verejne prístupného zdroja, ktorým je kataster nehnuteľností. V prípade, že bude nájomca zamýšľať preniesť osobné údaje do tretej krajiny (predovšetkým pri používaní dátových úložísk) zaväzuje sa vykonať prenos osobných údajov len do krajiny, ktorá zaručuje primeranú úroveň ich ochrany podľa rozhodnutia Komisie. Nájomca nevykonáva automatizované rozhodovanie ani profilovanie. Spracúvanie osobných údajov nájomca vykonáva od účinnosti tejto Zmluvy až do momentu platného skončenia nájomného vzťahu. Po uplynutí doby trvania tejto zmluvy nájomca osobné údaje spracúva do uplynutia premlčacích lehôt umožňujúcich uplatnenie právnych nárokov a zániku práv, ktoré môžu nájomcovi prislúchať v zmysle osobitných právnych predpisov upravujúcich nájom poľnohospodárskych pozemkov. Prenajímateľ má právo podať sťažnosť dozornému orgánu, právo požadovať od nájomcu prístup k osobným údajom, namietať proti ich spracúvaniu, právo na opravu osobných údajov, vymazanie alebo obmedzenie spracúvania v rozsahu bližšie upravenom GDPR. Kontaktné údaje prevádzkovateľa sú totožné s údajmi nájomcu uvedené v čl. I. tejto Zmluvy.
4. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
6. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv, resp. na webovom sídle prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje zverejniť zmluvu na svojom webovom sídle najneskôr do troch dní odo dňa podpísania oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

V _____, dňa

V Raslaviciach, 13.08.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Osikov

Agro Čergov, s.r.o.
Čergovská 583, 086 41 Raslavice
IČO: 36 470 961
IČ DPH: SK2020027955 4

Agro Čergov, s.r.o.
Ing. Vincent Kontura - konateľ

Agro Čergov, s.r.o.
Ing. Marián Konkol' - konateľ

Príloha č. 1 Špecifikácia predmetu nájmu podľa čl. II odsek 1 Zmluvy