

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov

Ev. č. zmluvy prenajímateľa:

Ev. č. zmluvy nájomcu: 425/2024

uzatvorená podľa zákona č. 504/2003 Z.z.
medzi zmluvnými stranami

Prenajímateľ:

názov: Obec Alekšince
sídlo: 951 22 Alekšince 389
IČO: 00307726
DIČ: 2021062681
IČ DPH:
zastúpená: Ing. Pavel Božík – starosta obce
IBAN: BAN: SK50 5600 0000 0008 0978 7004
(ďalej ako „*prenajímateľ*“)
a

Nájomca:

obchodné meno: COMPACTA AGRO, a.s.
sídlo: Žomboch 951 22 Alekšince
IČO: 36 527 858
DIČ: 2020147800
IČ DPH: SK2020147800
registrácia: spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel:
Sa, vložka č. 10071/N
zastúpená: Ing. Ján Župík – predseda predstavenstva
(ďalej ako „*nájomca*“)
(Prenajímateľ a Nájomca aj ako „*zmluvné strany*“)

Zmluvné strany uzavreli podľa druhej časti zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a podľa Občianskeho zákonníka túto zmluvu (ďalej len „*zmluva*“)

Článok I Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (1/1) pozemkov nachádzajúcich sa v kat. úz. Alekšince, nasledovne:

číslo listu vlastníctva	Parcelné číslo	operát	druh pozemku	Výmera podľa KN (m2)	Užívaná výmera LPIS (m2)
608	368/2	CKN	orná pôda	540	492
608	467	CKN	zastavaná plocha a nádvorie	1539	1539
608	579/7	CKN	zastavaná plocha a nádvorie	78	78

608	621	CKN	zastavaná plocha a nádvorie	705	705
1069	286/102	EKN	ostatná plocha	865	539
1069	435	EKN	orná pôda	1630	1630
1069	490/2	EKN	orná pôda	3708	3708
1069	492	EKN	ostatná plocha	867	867
1069	563/101	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	5356	4131
1069	565/9	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	3228	3172
1069	565/10	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	1287	1287
1069	584/301	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	2509	2160
1069	600/8	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	2214	2133
1069	613/3	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	1875	1139
1069	765/2	EKN	zastavaná plocha a nádvorie	812	779
prenajatá výmera LPIS (m2) spolu					24359

(ďalej len „*predmet nájmu*“ alebo „*pozemky*“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do odplatného užívania vo výmere 24 359 m² na dohodnutý účel (ďalej len „*nájom*“) počas dohodnutej doby nájmu a nájomca sa zaväzuje vyplácať prenajímateľovi nájomné spôsobom uvedeným v článku III zmluvy.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že so žiadnym iným subjektom alebo tretou osobou neuzatvoril nájomnú zmluvu na predmet nájmu podľa tejto zmluvy, a že neexistujú žiadne prekážky, práva tretích osôb alebo ťarchy, ktoré by obmedzovali užívanie pozemkov nájomcom na dohodnutý účel.

Článok II Účel nájmu

1. Účelom nájmu je využitie pozemkov pri prevádzkovaní podniku nájomcu na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti, pestovanie poľnohospodárskych plodín.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

Článok III Doba nájmu a nájomné

1. Zmluva sa uzatvára na určitý čas s obdobím nájmu 5 rokov. Čas nájmu začína plynúť od 01.01.2025 do 31.12.2029

2. Zmluvné strany sa dohodli, že cena nájmu (ďalej len „nájomné“) za prenájom pozemkov, ktoré sú predmetom nájmu podľa tejto zmluvy počas doby nájmu je 125 EUR / hektár/ ročne, čo pre prenajatú výmeru 24 359 m² predstavuje sumu **304,48 EUR / rok**. Dohodnutá cena nájmu sa bude upravovať každoročne navýšením o 1,5 % (percentuálneho bodu) a takto upravená dohodnutá cena nájmu bude prvýkrát upravená za obdobie roka 2026.
3. Nájomca je povinný platiť prenajímateľovi nájomné ročne, v jednej platbe splatnej vždy najneskôr do 31.3. kalendárneho roka nasledujúcom po kalendárnom roku, v ktorom nájomné vzniklo.
4. Nájomné sa platí bankovým prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

Článok IV **Podmienky nájmu**

1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku a to primerane druhu a vlastnostiam pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené užívaním a udržiavaním pozemkov v stave spôsobilom na ich užívanie znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, k zmenšeniu alebo strate ich produkčnej schopnosti. Nájomca je povinný zabezpečiť využívanie pôdy tak, aby nebolo ohrozená kvalita podzemných vôd.
3. Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemkov v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o neobvyklé náklady pri užívaní prenajatých pozemkov alebo ak vynaložil účelné náklady na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatých pozemkov v rámci bežného hospodárenia so súhlasom Prenajímateľa alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý nájom sa končí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel, nájomca má právo na primerané predĺženie doby nájmu alebo na primeranú náhradu takýchto nákladov.
4. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho čas do podnájmu tretej osobe s výnimkou prípadov, kedy mu povinnosť vydať pozemok, ktorý je súčasťou predmetu nájmu vyplýva zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä v prípade postupu podľa ustanovenia § 12a z.č. 504/2003 Z.z.
6. Nájomca je daňovníkom dane z nehnuteľnosti v súlade so zákonom č. 582/2004 Z.z. v rozsahu prenajatej výmery predmetu nájmu.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak si nájomca plní riadne a včas svoje záväzky podľa tejto zmluvy, má právo na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy po skončení nájmu, ktorý nájomca doteraz užíval vo výške zodpovedajúcej obvyklej výške nájomného.
8. Nájomca sa zaväzuje vykonávať starostlivosť o dreviny rastúce na predmete nájmu tak, aby zabránil hroziacej škode spôsobenej pádom stromu alebo odpadnutým konárom. Nájomca je oprávnený vykonať výrub náletových drevín s obvodom kmeňa do 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou s súvislé krovité porasty do 200 m² pri údržbe poľnohospodárskych pozemkov pri dodržaní ustanovení novely zákona č. 202/2024 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Nájomná zmluva nahrádza súhlas vlastníka, resp. správcu na pozemkoch tvoriacich predmet nájmu (§ 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov). Pri výrube drevín s obvodom kmeňa nad 90 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, je potrebný súhlas prenajímateľa a na objem vyťaženej drevnej hmoty bude uzatvorená samostatná kúpnopredajná zmluva.

Článok V

Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - 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,
 - e) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí, v časti predmetu nájmu, ktorý je dotknutý obvodom pozemkových úprav.
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak:
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky alebo niektoré z nich riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára alebo primerane druhu pozemku
 - b) nájomca užíva pozemky alebo niektoré z nich v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi povinnosť užívateľa starať sa o pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - c) nájomca stratí oprávnenie podnikat' v poľnohospodárskej výrobe alebo v činnostiach súvisiacich s poľnohospodárskou činnosťou alebo právny nástupca nájomcu nemá v predmete činnosti poľnohospodársku výrobu alebo činnosti súvisiace s poľnohospodárskou činnosťou,
 - d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu (s výnimkou zákonného podnájmu podľa zákona č. 504/2003 Z.z.),
 - e) nájomca podstatne zmenil druh pozemkov (alebo niektorých z nich) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
 - f) nájomca neuhradí riadne a včas iné finančné nároky dohodnuté podľa tejto zmluvy,
 - g) nájomca napriek výzve užíva prenajaté pozemky takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,

- h) počas nájmu pozemku dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, alebo k zlúčeniu alebo splnutiu podniku,
3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak:
- a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje z objektívnych dôvodov výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom.
 - b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu.
4. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom preukázateľného doručenia písomného odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane, ak nebola úroda založená. Ak na predmete nájmu bola založená úroda, odstúpenie od zmluvy nadobúda účinky po zbere úrody.
5. Po skončení nájmu je nájomca povinný vypratať pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave v akom ich prevzal na ďalšie obhospodarovanie na účel dohodnutý touto zmluvou. Za odovzdanie pozemkov sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva.
6. Zberom úrody sa rozumie najmä 31.10. kalendárneho roka, ak iný dátum nevyplýva z charakteru, resp. druhu (plodiny) založenej úrody a jej agronomického termínu obvyklého, prípadne klimatickými podmienkami možného zberu.

Článok VI

Korešpondencia

1. Ak v zmluve nie je uvedené inak, akákoľvek korešpondencia medzi zmluvnými stranami v súvislosti so zmluvou musí mať písomnú formu a musí sa doručiť poštou ako doporučená zásielka s doručenkou, osobne s vyžiadaním potvrdenia o prijatí alebo elektronicky prostredníctvom elektronickej schránky www.slovensko.sk.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že korešpondencia sa doručuje na adresy uvedené v záhlaví zmluvy a to až do času, kým niektorá zmluvná strana písomne neoznámí druhej zmluvnej strane zmenu adresy na doručovanie.
3. Korešpondencia zasielaná sa považuje za doručení:
- a) keď adresát korešpondenciu prevezme,
 - b) uplynutím 3 pracovných dní od jej odoslania odosielateľom v prípade, že pošta vráti odosielateľovi ako nedoručiteľnú, alebo ak doručenie korešpondencie bolo zmarené konaním alebo opomenutím adresáta,
 - c) uplynutím lehoty na prevzatie stanovenej právnymi predpismi v prípade doručovania prostredníctvom elektronickej schránky www.slovensko.sk
 - c) okamihom odmietnutia prevziať korešpondenciu, ak adresát prevzatie korešpondencie odmietne.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné meniť alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán písomne dodatkom k zmluve.

2. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a Občianskeho zákonníka.
3. Ak sa niektoré ustanovenie zmluvy stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, zostávajú ostatné ustanovenia zmluvy nedotknuté a zmluvné strany bez zbytočného odkladu nahradia takéto neplatné, neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým tak, aby bol zachovaný účel sledovaný dotknutým ustanovením zmluvy a aby bol zachovaný účel sledovaný zmluvou.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, v jednom originály pre každú zmluvnú stranu.
5. Práva a záväzky z tejto zmluvy sú záväzné a prechádzajú aj na právnych nástupcov ktorejkoľvek zmluvnej strany.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a dňom nasledujúcim po dni zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
7. Táto zmluva nahrádza všetky právne vzťahy vzniknuté pred nadobudnutím jej platnosti.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa na tomto právnom úkone dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle bol slobodný a vážny a doslovné znenie zmluvy je s ich prejavom vôle v úplnom súlade, a ktorý na znak súhlasu vlastnoručne podpísali.

V Aleksinciach, dňa 2. 1. 2025

Za prenajímateľa:

[Redacted signature]

Ing. Pavol Božík
Starosta obce

Za nájomcu:

[Redacted signature]

Ing. Ján Župík
predseda predstavenstva



COMPACTA AGRO, a.s.
Žomboch 56, 951 22 Aleksince
IČO: 36 527 858, DIČ: 2020147800
IČ DPH: SK2020147800