

ZMLUVA

o prenájme poľnohospodárskych pozemkov

uzavretá podľa zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „Zmluva“)

ČI. I

ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ:

Meno a priezvisko: OBEC-SMILNO,
Dátum narodenia:
Bydlisko: 086 33 Smilno
IBAN:

d'alej len „Prenajímateľ“ a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar.

NÁJOMCA:

Obchodné meno: Družstvo podielnikov „BIODRUŽSTVO“ Smilno
Sídlo: Smilno, 086 33
IČO: 31 666 388
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Vitko, predseda družstva
Ing. Milan Šivec, podpredseda družstva
Registrácia: výpis z Obchodného registra Okresného súdu Prešov, oddiel Dr, vl. č. 127/P

d'alej len „Nájomca“,

a spolu d'alej len „Zmluvná strana“ alebo „Účastník Zmluvy“, a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar.

ČI. II

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto Zmluvy sú poľnohospodárske pozemky, ktorých presná špecifikácia s výmerami tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou pod hrozbou neplatnosti tejto Zmluvy (ďalej len ako „Pozemok“, a to bez ohľadu na použitý gramatický tvar).
2. Prílohu č. 1 je povinný priložiť k Zmluve na základe dohody Zmluvných strán Nájomca.
3. Vyššie uvedené Pozemky Prenajímateľ prenajíma a odovzdáva Nájomcovi a Nájomca ich preberá do nájmu.

ČI. III

ÚČEL NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účelom nájmu je poľnohospodárske využitie Pozemkov na zabezpečenie poľnohospodárskej výroby v súlade s príslušnými zákonmi.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať prenajaté Pozemky na nerušené užívanie Nájomcovi v čase účinnosti a platnosti tejto Zmluvy.

Čl. IV DOBA NÁJMU

Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 7 rokov odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. V NÁJOMNÉ , SPÔSOBY JEHO URČENIA A PLATENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné je vo výške **20 €/ha. Celkovo vo výške 4,49 €** ročne za **0.2247 ha**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný platiť nájomné naraz za kalendárny rok, a to je splatné každoročne do 1. októbra za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomca platí nájomné na bankový účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený v čl. I.
3. V prípade, že Nájomca neuhradí nájomné do lehoty uvedenej v ods. 2, zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, ak ho Prenajímateľ k tomu vyzve.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže požiadať Prenajímateľa o odpustenie alebo zľavu nájomného z dôvodov uvedených v zákone č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a to hlavne v jeho § 5 a § 11. Lehota na predloženie tejto žiadosti je najskôr sedem mesiacov a najneskôr dva mesiace pred lehotou splatnosti nájomného uvedenou v ods. 2.
5. 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 stúpili o viac ako 20 %, môže Prenajímateľ požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.
6. Nájomca je povinný znášať obvyklé náklady pri bežnom užívaní prenajatého Pozemku spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
7. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností za prenajaté Pozemky v zmysle zákona č. 582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

Čl. VI PODMIENKY NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný prenajaté Pozemky užívať na dohodnutý účel, pôdu riadne obhospodarovať so starostlivosťou riadneho hospodára, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave a dodržiavať agrotechnické termíny a oševné postupy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu Pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a predpisy o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Pozemky v riadnom stave s prihliadnutím na účel nájmu, ktorý je Zmluvou deklarovaný.
5. Nájomca je oprávnený dať prenajatý Pozemok do podnájmu len v súlade s § 12a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, okrem prípadu uvedeného v ods. 7.
6. Podnájomný vzťah, vzniknutý podľa ods. 1 alebo ods. 8 § 12a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, je nájomca povinný písomne oznámiť vlastníkovi Pozemku, na ktorom vznikol podnájomný vzťah, do 30 dní od jeho vzniku.
7. Nájomca je oprávnený dať prenajatý pozemok, ktorý sa nachádza v katastrálnych územiach Mikulášova a Jedlinka do podnájmu pre EKO-BIO s. r. o., IČO 36 502 278, Smilno 245, a to na účel uvedený v čl. III.
8. Ak počas Nájmu Pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov¹ alebo väčšiny akcií² doterajšieho Nájomcu; k zlúčeniu, splynutiu alebo rozdeleniu podniku³; k vstupu do likvidácie alebo začatiu konkurzného konania, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa Pozemok nachádza. A zároveň skutočností uvedených v prvej vete je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi, ktorého výmera prenajatých Pozemkov je najmenej 5 ha. Zverejnenie podľa prvej vety a písomné oznámenie podľa druhej vety je Nájomca povinný vykonať v lehote do 15 dní odo dňa, kedy príslušná skutočnosť vznikla. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety alebo doručenia oznámenia podľa druhej vety, ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si doterajší Nájomca nesplní povinnosť podľa prvej až tretej vety, šesť mesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa Prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva je záväzná aj pre právneho nástupcu Prenajímateľa a na základe dohody nezaniká ani zmenou vlastníka alebo podielového spoluvlastníka predmetu nájmu alebo jeho časti.
10. Nájomca sa zaväzuje komunikovať s Prenajímateľom vo veciach týkajúcich sa Zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany Prenajímateľa.
11. 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.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje, že Nájomca nesmie zamedziť užívaniu poľných ciest a iných prístupových komunikácií na poľnohospodárskych Pozemkoch.

Čl. VII SKONČENIE NÁJMU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah sa končí uplynutím doby, na ktorú bola Zmluva dojednaná.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca môže nájomný vzťah písomne vypovedať, ak na Pozemkoch nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára.

¹ § 7 ods. 4 zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vypořádání majetkových nároků v družstvách v znení neskorších predpisov.

² § 2 ods. 2 písm. a) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov.

³ Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.

3. Prenajímateľ môže ukončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutého času o nájme, ak
- a) Nájomca po dobu dlhšiu ako jeden rok riadne a včas neplní záväzky zo Zmluvy
 - b) Nájomca užíva prenajatý Pozemok v rozpore s osobitnými predpismi
 - c) Nájomca užíva prenajatý Pozemok na iný účel, než je dohodnutý v Zmluve
 - d) Nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce zo Zmluvy
 - e) Nájomca opakovane nekomunikuje s Prenajímateľom, nereaguje na písomnosti doručené od Prenajímateľa, t.j. Nájomca je nečinný
 - f) Nájomca nedodržiaval ustanovenie uvedené v čl. VI ods. 5, ods. 11 a ods. 12
 - g) Nájomca nesplnil povinnosť uvedenú v čl. VI a ods. 6
 - h) vzniknú skutočnosti uvedené v čl. VI ods. 8
 - i) právoplatným rozhodnutím príslušných orgánov štátnej správy alebo verejnej správy je prenajatý Pozemok, alebo jeho časť, určený na výstavbu alebo ťažbu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota pri ukončení nájomného vzťahu podľa ods. 2 alebo ods. 3 je tri mesiace a plyní od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bola doručená výpoveď Účastníkovi Zmluvy.

Čl. VIII OSOBITNÉ USTANOVENIA

Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi zmeny týkajúce sa identifikácie Nájomcu, ktoré sú uvedené v čl. I. Nájomca je povinný tieto zmeny oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa Pozemok nachádza. A zároveň zmeny uvedené v prvej vete je Nájomca povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi, ktorého výmera prenajatých Pozemkov je najmenej 3 ha. Zverejnenie podľa druhej vety a písomné oznámenie podľa tretej vety je Nájomca povinný vykonať v lehote do 30 dní odo dňa, kedy príslušná zmena nastala.

Čl. IX SALVATORSKÁ DOLOŽKA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by akékoľvek ustanovenie Zmluvy bolo z akéhokoľvek dôvodu neplatné alebo nevykonateľné, je neplatným alebo nevykonateľným len toto ustanovenie, pokiaľ z povahy Zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu, nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by došlo k situácii uvedenej v predchádzajúcom bode, vykonajú bezodkladne doplnenie podmienok podľa Zmluvy tak, aby bol zachovaný zmysel a účel neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia. Uvedené doplnenie nevykonajú iba v prípade, ak by bol už samotný zmysel a účel neplatného alebo nevykonateľného ustanovenia právne nemožný a/alebo nedovolený a teda neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie by objektívne nebolo možné nahradiť iným platným a vykonateľným ustanovením so zachovaním jeho zmyslu a účelu.

Čl. X DORUČOVANIE

1. Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s Zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a. s. sa doručuje na adresu druhého Účastníka Zmluvy uvedenú v čl. I Zmluvy. Ak Účastník Zmluvy písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania.

Čl. XI ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti, ktoré nie sú upravené Zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva ruší a nahrádza akékoľvek doterajšie písomné či ústne dohody medzi Zmluvnými stranami.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že bol informovaný o spôsobe ochrany osobných údajov podľa novej právnej úpravy v oblasti ochrany osobných údajov a to zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a Nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a svojim podpisom potvrdzuje, že sa oboznámil s princípmi ochrany osobných údajov u Nájomcu ako Prevádzkovateľa pri podpise Zmluvy.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že doplnky, zmeny, ako aj odstúpenie od Zmluvy vyžaduje ku svojej platnosti písomnú formu. Všetky dodatky musia byť očíslované podľa svojho poradia, ako boli uzatvorené a musia obsahovať dátum ich uzatvorenia včítane podpisu oprávnených zástupcov Zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva je vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach, z ktorých jeden (1) dostane Prenajímateľ a jeden (1) Nájomca.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzavreli slobodne, vážne a bez omylu, nebola uzavretá v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu Zmluvu podpisujú.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvných strán a účinnosť dňom 01.01.2019.

V

Za