

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2021/02
uzatvorená podľa § 663 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

Čl. I
Zmluvné strany

1. Prenajíateľ:

Obec Gemerská Panica,
zastúpená : Michalom Fedorom, starostom obce
sídlo : Obecný úrad č. 260, 980 46 Gemerská Panica,
bankové spojenie : Všeobecná úverová banka a.s.,
IBAN: SK31 0200 0000 0000 1632 4392
IČO : 00318698
DIČ : 2021168710

(ďalej len „prenajíateľ“)

2. Nájomca:

A G R O S s . r . o . G e m e r s k á P a n i c a
sídlo : Gemerská Panica č. 316, 980 46 Gemerská Panica
štatutárny orgán: Robert Zsóri - konateľ
bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.,
číslo účtu: SK
IČO : 31696155
DIČ : 2020501032
IČ DPH : SK20205012032
zapísaný v obchodnom registri Okresný súd Košice I, Oddiel: Sro, vložka číslo: 5167/V

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II
Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú pozemky v k. ú. Gemerská Panica, obec Gemerská Panica vo vlastníctve Obce Gemerská Panica vpísaných na LV 971 vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1-ina, vedené Okresným úradom Rožňava, katastrálnym odborom v registri „C“ KN – zoznam parciel - predmetom nájmu je uvedený v Prilohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájomnej zmluvy bol zmluvnými stranami vzájomne odsúhlasený a obom zmluvným stranám je dobre známy.

Čl. III Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti zmluvy do 31.10.2027
2. Nájomca užíval pozemky uvedené v Čl. II – *Prílohe č. 1* odo dňa 01.01.2015 do účinnosti tejto zmluvy a za toto obdobie sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v Čl. V tejto nájomnej zmluvy a doby užívania pozemkov nájomcom bez nájomnej zmluvy.

Čl. V Nájomné, iné finančné nároky a spôsob ich platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu sa vypočíta podľa jednotlivých druhov pozemkov nasledovne :
 - a) ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu sa vypočíta ako súčin ročnej sadzby nájomného uvedeného v *Prílohe č. 3/2, Tab. 3/B schválených Zásad hospodárenia a nakladania z majetkom obce Gemerská Panica uzn. č. 32/12/2020 zo dňa 29.12.2020* a prenajatej výmery pre konkrétny druh pozemku v zmysle právoplatných údajov katastra nehnuteľností pre všetky druhy poľnohospodárskych pozemkov, vodných plôch a ostatných plôch mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov podľa **vzorca $RN = MVN \text{ z Tab. 3/B } \times VYM$** , kde RN je ročné nájomné, MVN Tab. 3/B je minimálna výška nájomného pre poľnohospodárske pozemky pre katastrálne územie a VYM je prenajatá výmera v katastrálnom území.
 - b) ročné nájomné za prenajaté pozemky je vo výške 140,40- Eur (stoštyridsať a 40/100 Eur).**
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v jednej splátke k 15. 12. kalendárneho roka.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné na účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ vystaví a zašle nájomcovi platobný príkaz pred lehotou splatnosti podľa bodu 2. Nedoručenie platobného príkazu nemá vplyv na povinnosť uhradenia nájomného v lehote podľa bodu 2.

5. Nájomca uznáva svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov podľa Čl. II tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.01.2015 do účinnosti tejto zmluvy, vo výške dohodnutej podľa Čl. IV bodu 2 a zaväzuje sa ho uhradiť pred podpisom tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi daň z nehnuteľností podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov pred podpisom tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
7. Prenajaté pozemky registra „C“ KN - parcely katastra nehnuteľností a sumár prenajatej výmery ako podklad pre výpočet ročného nájomného je uvedený v Prílohe č. I, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (napr. zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení). Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, obci, prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z.
5. Nájomca môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa zmeniť druh prenajatých pozemkov alebo niektorého z nich v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku a je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom.
6. Nájomca nie je oprávnený dať pozemky alebo niektoré z nich do podnájmu s výnimkou § 12a zákona č. 504/2003 Z. z..
7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní písomne

oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú :

- a) identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, zmenu adresy na zasielanie faktúr, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, reštrukturalizácie a pod.).
8. Nájomca pri skončení nájomného vzťahu odovzdá prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie. Ak sa nájom skončí a nájomca nepožiada o predĺženie doby nájmu, resp. o uzatvorenie novej nájomnej zmluvy, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za odovzdanie pozemkov sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí.
 9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi akúkoľvek súčinnosť v súvislosti s výkonom kontroly dodržiavania záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, najmä vstup na pozemky na účely vykonania ohliadky nehnuteľností a poskytnutie písomného stanoviska k akýmkoľvek podnetom doručeným prenajímateľovi.
 10. Nájomca je oprávnený vykonať výrub náletových drevín s obvodom kmeňa do 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou a súvislé krovité porasty pri údržbe poľnohospodárskych pozemkov pri dodržaní ustanovení zákona 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 40 cm, meraným vo výške 130 cm nad zemou, je potrebný súhlas prenajímateľa a na objem vyťaženej drevnej hmoty bude uzatvorená samostatná kúpnopredajná zmluva.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
 - 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) smrťou nájomcu alebo vyhlásením za mŕtveho, pokiaľ niektorá z osôb uvedených v osobitnom predpise, písomne prenajímateľovi neoznámí, že pokračuje v nájme (§ 22 zákona č. 504/2003 Z.z.),
 - e) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu,
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 niektorý z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
 - f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného ,
 - g) nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - h) nájomca neuhradil riadne a včas iné finančné nároky dohodnuté podľa tejto zmluvy,
 - i) nájomca napriek písomnej 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,
 - j) došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorého z nich (rozhodnutím štátneho orgánu alebo zmluvným prevodom zo strany prenajímateľa) a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) nebol prijatý,
 - k) bolo prenajímateľom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie uhradiť na účet prenajímateľa,
 - l) nedôjde k dohode spresnenia prenajatej výmery podľa aktuálnych údajov katastra nehnuteľností,
 - m) nájomca neoznámil prenajímateľovi vznik podnájomného vzťahu podľa § 12a a § 12b zákona č. 504/2003 Z. z. do 30 kalendárnych dní,

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,
- c) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.

4. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve. Na odstúpenie od zmluvy z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu sa neprihliada a nemá voči druhej zmluvnej strane žiadne účinky.

5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená nájomcom. Ak úroda nájomcom založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením

písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.

6. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.
7. Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
8. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí.
9. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

Čl. VIII

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného má prenajímateľ právo na úroky z omeškania podľa osobitného predpisu.
2. Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % denne z dlžnej sumy nájomného alebo iného dohodnutého peňažného záväzku za obdobie omeškania.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody presahujúcej zmluvnú pokutu. Povinnosť uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia

1. Podmienky spracúvania osobných údajov, ako aj informácie v zmysle Čl. 13 a nasl. všeobecného nariadenia o ochrane osobných údajov sa nachádzajú na webovom sídle prenajímateľa www.gemerskapanica.sk ochrana osobných údajov.

Čl. X

Doručovanie písomností

Doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa vykonáva písomne poštou na adresu uvedenú v Čl. I zmluvy. Akákoľvek písomnosť vrátane odstúpenia od zmluvy sa považuje za doručenú, ak bola adresátom prevzatá alebo bola vrátená odosielateľovi

ako nedoručiteľná a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti; v takomto prípade sa písomnosť vrátane odstúpenia od zmluvy považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti vrátane odstúpenia od zmluvy odmietol.

Čl. XI **Záverečné ustanovenia**

1. Prenájom pozemkov uvedený v Čl. II – v zmysle *Prílohy č.1* bol schválený, uznesením obecného zastupiteľstva pod. č. 21/2021 dňa 23.07.2021.
2. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne, formou dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopis obdrží nájomca a 2 prenajímateľ.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na webovom sídle Obce Gemerská Panica (www.gemerskapanica.sk).

V Gemerskej Panici, dňa 05.08.2021

V Gemerskej Panici, dňa 05.08.2021

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Michal Fedor starosta obce

.....
Róbert Zsóri - konateľ

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve č. 2021/02

Obec : **Gemerská Panica**Okres : **Rožňava**Kat. územie : **Gemerská Panica**

Prenajatá výmera podľa údajov z platného operátu katastra nehnuteľností					
Číslo parcely registra C KN	Výmera celková z KN v m ²	Druh pozemku v KN	LV	Spoluvlastnícky podiel	Prenajatá výmera v m ²
1698	27890	7	971	1/1	27890
1690	677	7	971	1/1	677
1692	1474	7	971	1/1	1474
1693	1000	7	971	1/1	1000
1813	1908	2	971	1/1	1908
1859	9576	7	971	1/1	časť 3192
1889	6942	7	971	1/1	časť 2314
2083	1581	2	971	1/1	časť 527
1870	2708	2	971	1/1	2708
1869	15508	2	971	1/1	časť 5169

Sumárne údaje

Sumár druhu pozemku evidovaného v operátoch KN	Parcely KN		Prenajatá výmera ha
	Výmera v m ²	Počet	
orná pôda	10312	4	1,03
trvalý trávny porast	36547	6	3,65
Spolu:	46859	10	4,68

Legenda pre druh pozemku:

2 - orná pôda, 7 - trvalý trávny porast