

**Nájomná zmluva o nájme pozemkov
na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku
(v ďalšom len „Zmluva“)**

uzavretá podľa ustanovení druhej časti zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (v ďalšom len „zákon č. 504/2003 Z.z.“) v spojení s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

**Článok I
Zmluvné strany**

Prenajímateľ: OBEC ŠALOV
Sídlo : Obecný úrad Šalov, č. 16, 935 71 Šalov
IČO : 00 307 505
Bankové spojenie : Prima banka a.s., pobočka Želiezovce,
Číslo účtu: SK09 5600 0000 0049 0892 5001
Zastúpená : Mgr. Renáta Kassaiová, starostka obce
(v ďalšom len ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: KOVACS AGRO spol. s r. o.
Sídlo : Družstevná 12, 935 61 Hronovce
IČO : 34118594
zapísanou v: Obchodnom registri OS Nitra, oddieli Sro, vo vložke č. 1170/N
Peňažný ústav : UniCredit Bank, a.s.
Číslo účtu : SK54 1111 0000 0066 0769 6080
Zastúpená : Ing. Róbert Kovács, konateľ
(v ďalšom len ako „Nájomca“)

**Článok II
Úvodné ustanovenie**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov nachádzajúcich sa v okrese Levice, obec Šalov, katastrálne územie Šalov, vedených na LV č. 1, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Levice, Katastrálny odbor, ktoré sú predmetom nájmu tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva za odplatu nájomcovi nehnuteľností - pozemky vo vlastníctve prenajímateľa nájomcovi na dojednanú dobu na účely vykonávania poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu podľa § 7 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z.z. .
3. Pozemky sa prenajímajú Nájomcovi s osobitným zreteľom v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Osobitným zreteľom je tá skutočnosť, že pozemky, ktoré sú predmetom nájmu, obec dlhodobo nevyužíva, pričom predmet nájmu bol nájomcom od roku 2014 riadne užívaný a obhospodarovaný. Nájomca si v období nájmu obecných pozemkov riadne plnil svoje

záväzky voči obci Šalov, vyplývajúce zo sumy nájmu a dane z nehnuteľnosti, v riadnej výške a v čase splatnosti.

4. Prenájom predmetu nájmu v prospech Nájomcu bol schválený Uznesením Obecného zastupiteľstva obce Šalov č. 114/2021 zo dňa 6.5.2021.
5. „Zámer obce prenajať majetok obce – pozemky na poľnohospodárske účely spôsobom hodného osobitného zreteľa“, predmet nájmu, výmeru predmetu nájmu, účel nájmu, výšku nájomného a dobu nájmu Prenajímateľ schválil uznesením Obecného zastupiteľstva obce Šalov č. 139/2021 zo dňa 20.12.2021, ktorý bol dňa 21.12.2021 zverejnený na 15 dní na úradnej tabuli obce www.salov.sk.

Článok III

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je stanovenie práv a povinností zmluvných strán v súvislosti s nájmom pozemkov pre poľnohospodárske účely, ktoré sú predmetom nájmu.

Článok IV

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú pozemky o celkovej výmere **31,4004 ha** odsúhlasené obidvomi zmluvnými stranami, ktorých presná špecifikácia a výmera je uvedená v **Prílohe č. 1** k Nájomnej zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „predmet nájmu“), ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

Článok V

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využívanie prenajatých pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti.
2. Dohodnutý účel nájmu môže Nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa. Porušenie tohto ustanovenia je pre Prenajímateľa dôvodom na okamžité zrušenie zmluvy.

Článok VI

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dojednanú dobu 7 rokov, a to od 1.11.2021 do 31.10.2028.
2. Nájomný vzťah zaniká uplynutím doby uvedenej v bode 1, preto platnosť Zmluvy v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. sa automaticky nepredlžuje.

Článok VII

Nájomné, iné finančné nároky a spôsob ich platenia

1. Výška nájmu za užívanie predmetu nájmu bola stanovená dohodou zmluvných strán.
2. Nájomne za predmet nájmu ročne činí celkom **3753,85 EUR**.

3. Ročné nájomné je Nájomca povinný zaplatiť v jednej splátke k 30. novembru plynúceho kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho hospodárskeho roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. Za deň vykonania platby sa považuje deň, kedy bola platba odpísaná z účtu Nájomcu. Hospodárskym rokom je obdobie začínajúca 1.novembrom a končiace 31.októbrom (ďalej len „hospodársky rok“).
4. V prípade, že nájomné nebude zaplatené v správnej výške a v dohodnutej lehote, Prenajímateľ má právo na úroky z omeškania podľa osobitného predpisu.

Článok VIII **Podmienky nájmu**

1. Nájomca je povinný predmet nájmu využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v dobrom poľnohospodárskom environmentálnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním predmetu nájmu v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu znáša nájomca.
2. Nájomca sa zaväzuje využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používanie hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov.
4. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. V prípade vzniku nelegálnej skládky, Nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva a obci, a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.
5. Nájomca nie je oprávnený bez súhlasu Prenajímateľa na predmete nájmu založiť trvalé kultúry, a nemôže pestovať plodiny, ktorých semená alebo podzemné časti by mohli viesť k zaburineniu pozemku.
6. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu takým spôsobom, aby nedošlo k obmedzeniu užívania cestných a prístupových komunikácií, vrátane poľných ciest a pod.
7. Nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydaným na základe písomnej žiadosti Nájomcu, a je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu Prenajímateľ v písomne udelenom súhlase stanoví.
8. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave vyčistený a podiskovaný.
9. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi akúkoľvek súčinnosť v súvislosti výkonom kontroly dodržiavania záväzkov vyplývajúcich zo zmluvy, najmä umožniť vstup na pozemky na účely vykonávania obhliadky nehnuteľností a poskytnutie stanoviska k akýmkoľvek podnetom doručeným Prenajímateľovi.
10. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, a to subjektom schváleným Uznesením Obecného zastupiteľstva č. 139/2021 zo dňa 20.12.2021. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní odo dňa uzavretia

podnájomnej zmluvy. Zoznam subjektov – podnájomníkov je uvedené v **Prílohe č. 2** k Nájomnej zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

11. Ak tretia osoba uplatňuje k predmete nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami Nájomcu, je Prenajímateľ povinný urobiť potrebné právne opatrenia na ochranu práv Nájomcu. Ak tak Prenajímateľ v primeranej lehote neurobí, alebo ak nie sú jeho opatrenia úspešné, môže Nájomca odstúpiť od tejto nájomnej zmluvy.
12. Ak s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba časť predmetu nájmu vypratať, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy len v časti týkajúcej sa vypratávanej časti predmetu nájmu.
13. Nájomca je povinný z prenajatých pozemkov platiť daň z nehnuteľností podľa zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a poplatkoch za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov a v zmysle platného všeobecne záväzného nariadenia obce.

Článok IX **Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah sa skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak:
 - a) Nájomca ani na základe predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa si nesplní svoju povinnosť uhradiť splatné nájomné podľa príslušných ustanovení tejto zmluvy,
 - b) Nájomca neužíva prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich) na dohodnutý účel,
 - c) Nájomca nenakladá s prenajatými pozemkami (alebo s niektorým z nich) so starostlivosťou riadneho hospodára, a užíva prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
 - d) Nájomca podstatne zmení druh prenajatých pozemkov (alebo niektorého z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s osobitnými predpismi,
 - e) Nájomca dá prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich) do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - f) Nájomca podstatne porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - g) Nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich), že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie orgánu treba pozemky vypratať.
3. Nájomca je oprávnený vypovedať zmluvu:
 - a) ak po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky nedosahuje výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) ak stratí oprávnenie na výkon niektorej z poľnohospodárskej činnosti uvedených v aktuálnom výpise z obchodného registra,
 - c) ak Prenajímateľ vykonal na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie, alebo ak prenajímateľ zriadil na predmete nájmu stavbu,
 - d) ak bude Nájomcovi z akéhokoľvek právneho dôvodu odňatá taká časť predmetu nájmu, že by sa tým podľa názoru Nájomcu zmaril účel nájmu tejto zmluvy,

- e) ak dôjde k zániku nájomného práva Nájomcu k takej časti predmete nájmu, že by sa tým podľa názoru Nájomcu zmaril účel nájmu tejto nájomnej zmluvy,
 - f) ak Prenajímateľ odmietne udeliť súhlas k zmenám predmetu nájmu, pričom podľa názoru Nájomcu je uskutočnenie požadovaných zmien na predmete nájmu potrebné pre riadne uskutočňovanie podnikateľských aktivít nájomcu.
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. Účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve, z iných dôvodov na odstúpenie sa neprihliada a nemá voči druhej strane žiadne účinky.
 5. V prípade odstúpenia od zmluvy, zmluva sa zrušuje po zbere úrody.
 6. Dňom skončenia nájmu je Nájomca je povinný prenajaté pozemky vypratať a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemkov, najneskôr v deň skončenia nájmu.

Článok X **Doručovanie písomností**

1. Doručovanie písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa vykonáva písomne poštou na adresu zmluvnej strany uvedenú v článku I.
2. Akákoľvek písomnosť vrátane odstúpenia od zmluvy sa považuje za doručенú, ak bola adresátom prevzatá alebo bola vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná, ak adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti. V takom prípade sa písomnosť vrátane odstúpenia od zmluvy považuje za doručенú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania.
3. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti vrátane odstúpenia od zmluvy odmietol prevziať.

Článok XI **Osobitné ustanovenia**

1. Na základe dohody zmluvných strán bolo dojednané, že povinnosť zaslať oznámenie o nájme katastru nehnuteľností je uložené Nájomcovi,

Článok XII **Záverečné ustanovenia**

1. Táto Zmluva bola schválená uznesením Obecného zastupiteľstva v Šalove č.139/2021 zo dňa 20.12.2021.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa
3. Nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy strácajú účinnosť všetky predchádzajúce dojednania zmluvných strán, uskutočnené v písomnej alebo v ústnej forme, ktoré súviseli s predmetom nájmu.

4. V prípade zmeny obsahu právnych predpisov upravujúcich právny vzťah založený touto zmluvou, sa zmluvné strany zaväzujú začať a následne uskutočniť vzájomné rokovania, smerujúce k prehodnoteniu výhodnosti obsahu zmluvy pre zmluvné strany.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať iba po vzájomnej dohode vo forme písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.
6. Ostatné záležitosti a vzťahy medzi zmluvnými stranami neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z.z., Občianskym zákonníkom a ďalšími platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán dostane dva rovnopisy Zmluvy, a jeden bude určený pre príslušný katastrálny úrad.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Šalove, dňa 4.2.2022

Prenajíateľ

V Hronovciach, dňa 04. 02. 2022

Nájomca

KOVACS AGRO spol. s r. o.
Družstevná 12
SK - 935 61 Hronovce
Tel.: 036/77 96 075
IČO: 34 118 594, IČ DPH: SK2020404705
- 6 -

Prílohy Zmluvy:

Príloha č. 1 k Nájomnej zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Príloha č. 2 k Nájomnej zmluve o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Príloha č.1 k Nájomnej zmluve o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Súpis prenajatých nehnuteľností k nájomnej zmluve

Obec Šalov , Šalov 16, 935 71 Šalov

VÝPIS POZEMKOV:

CLV (PKV)	EKN	CKN	Výmera z LV	Podiel	Výmera podielu v m2	Nájomné v €	Druh pozemku	KU
1		4714	21830	1/1	4000,00	52,00	Ostatná plocha	ŠALOV
1		4926	1368	1/1	1368,00	17,78	Ostatná plocha	ŠALOV
1		4932	47633	1/1	47633,00	619,23	Orná pôda	ŠALOV
1		5013	4189	1/1	4189,00	54,46	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5071	5561	1/1	5561,00	72,29	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5116	2876	1/1	2876,00	37,39	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5117	3690	1/1	3690,00	47,97	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5154	25951	1/1	25951,00	337,36	Orná pôda	ŠALOV
1		5170	3539	1/1	3539,00	46,01	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5194	45853	1/1	45853,00	596,09	Orná pôda	ŠALOV
1		5232	639	1/1	639,00	8,31	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5512	3098	1/1	540,00	7,02	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5513	988	1/1	988,00	12,84	Ostatná plocha	ŠALOV
1		5751	54783	1/1	25023,00	325,30	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6093	3738	1/1	2573,00	33,45	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6098	2429	1/1	2429,00	31,58	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6552	13343	1/1	13343,00	173,46	Orná pôda	ŠALOV
1		6713	5433	1/1	5433,00	70,63	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6714	2267	1/1	2267,00	29,47	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6716	4082	1/1	4082,00	53,07	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6718	2625	1/1	2625,00	34,13	Ostatná plocha	ŠALOV
1		6729/1	145222	1/1	105222,00	1052,22	Orná pôda	ŠALOV
1		6729/2	4180	1/1	4180,00	41,80	Orná pôda	ŠALOV
					314004,00	3753,85		

REKAPITULÁCIA za druh pozemku:

DRUH pozemku	VÝMERA v m2	Nájomné za druh pozemku
Ostatná plocha	71822,00	933,69
Orná pôda	242182,00	2820,16

REKAPITULÁCIA za katastrálne územie:

Názov KÚ	VÝMERA v m2	Nájomné za KÚ
ŠALOV	314004,00	3753,85

Príloha č. 2 k Nájomnej zmluvy o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

Zoznam subjektov – podnájomcov, ktorým je nájomca oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu

- **Ing. Robert Kovács**
Zvolenská 19
949 11 Nitra
IČO : 11723726
DIČ : 1027615732
IČ DPH : SK1027615732

- **KOVACS spol. s r. o.**
Lukov dvor 1
949 01 Nitra
IČO : 30996821
DIČ : 2020405079
IČ DPH : SK2020405079

- **Ing. Henrika Kováčsová**
Lukov dvor 1
949 01 Nitra
IČO : 11723718
DIČ : 1020396113
IČ DPH : SK1020396113

- **Ing. Anna Kováčsová**
Lukov dvor 78/21
949 01 Nitra
IČO : 50224573
DIČ : 1080953742

- **Kováčsová Michaela**
Zvolenská 19
949 11 Nitra

V Šalove, dňa *4.2.2022*

Prenajímateľ

V Hronovciach, dňa 04. 02. 2022

Nájomca

KOVACS AGRO spol. s r. o.
Družstevná 12
SK - 935 61 Hronovce
Tel.: 036/77 96 075
IČO: 34 118 594, IČ DPH: SK2020404705