

N Á J O M N Á Z M L U V A č. 678/20/2020

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“)

Čl. I

Zmluvné strany

meno a priezvisko: Obec Tročany
rodné číslo: 00322679
trvalý pobyt: č. 22, 086 41 Tročany

číslo účtu: SK41 5600 0000 0036 0770 9001

Zastupuje starosta: Ing. Matúš Stavar
e-mailová adresa: obectrocany@gmail.com
telefonický kontakt: 0907 924 526
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: FARMA AGRO – Dúbrava s.r.o.
Sídlo: 086 22 Kobyly 227
IČO: 36470287
DIČ: 2020027878
IČ DPH: SK 2020027878
Registrácia: Obch. register Okresného súdu Prešov, oddiel Sro, vložka č. 12539/P
V mene kt. koná: Ing. Anton Repovský, PhD. – konateľ
Ing. Marek Šarišský – konateľ
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet zmluvy

- Predmetom nájomnej zmluvy je nájom pozemkov alebo ich častí v rozsahu skutočne užíwanej výmery pozemkov podľa špecifikácie uvedenej v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. (ďalej aj ako „predmet nájmu“) 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 rozsahu svojho vlastníckeho podielu a uzavrieť túto nájomnú zmluvu
 - na prenajímaných pozemkoch neviazu žiadne ťarchy, obmedzenie ani právne povinnosti, ktoré by bránili riadnemu užívaniu predmetu nájmu nájomcom na účel podľa tejto Zmluvy.
- Výmera prenajatých pozemkov vznikla prienikom parciel prenajímateľa a skutočne využíwanej poľnohospodárskej pôdy - tzv. produkčných blokov databázy LPIS (ďalej len „PB“). Výmeru skutočne užíwanej poľnohospodárskej pôdy podľa PB prenajímateľovi deklarovala Slovenská republika v zastúpení Poľnohospodárskou platobnou agentúrou Bratislava (PPA), na základe leteckých a satelitných snímok ako aj priamym meraním v teréne. Výmera prenajímanej poľnohospodárskej pôdy, prípadne jej ideálnej výmery zodpovedajúcej jeho spoluvlastníckemu podielu a celková výmera pôdy, ktorú prenajímateľ vlastní podľa Katastra nehnuteľností nemusí byť z uvedeného dôvodu rovnaká.

Čl. III

Čas nájmu

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

- 10 rokov



- 15 rokov.

Výška nájomného je závislá od vybranej doby nájmu a je uvedená v článku V. Váš výber doby nájmu **označte krúžkom a podpisom k vybranej dobe nájmu**. Pre prípad, že prenajímateľ neoznačil žiadnu z možností platí, že sa nájomná zmluva uzatvorila na dobu 15 rokov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak prenajíateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nedoruči druhej zmluvnej strane výzvu na vrátenie a prevzatie predmetu nájmu po skončení nájmu, nájomná zmluva sa obnovuje na určitý čas za tých istých podmienok a na ten istý čas v zmysle bodu 1 tohto článku, ako bola dojednaná pôvodne, a to aj opakovane. Po skončení nájmu na základe výzvy sa uplatnia ustanovenia osobitného predpisu.¹

Čl. IV

Účel nájmu

1. 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

1. 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 **17 EUR/ha** výmery predmetu nájmu **pri dohodnutej dobe nájmu 15 rokov**, pričom prenajíateľovi pripadá v rozsahu jeho spoluvlastníckych podielov zodpovedajúca časť nájomného vo výške 28,22 EUR.

- vo výške **15 EUR/ha** výmery predmetu nájmu **pri dohodnutej dobe nájmu 10 rokov**, pričom prenajíateľovi pripadá v rozsahu jeho spoluvlastníckych podielov zodpovedajúca časť nájomného vo výške 24,90 EUR.

Zmluvné strany vyhlasujú, že výška nájomného v zmysle tohto bodu Zmluvy bola určená dohodou, v zmysle platných právnych predpisov a vzťahuje sa/platí na celé obdobie nájmu podľa výberu prenajíateľom v čl. III bodu 1 tejto Zmluvy.

Dohodnuté nájomné bude každoročne upravené nájomcom, podľa miery zvýšenia inflácie oznámenej Štatistickým úradom SR.

2. Spôsob úhrady nájomného:

- prevodom na bankový účet,
- poštovou poukážkou na adresu uvedenú v čl. I tejto Zmluvy,
- v hotovosti podľa čl. V. bod 6. tejto Zmluvy,

3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné k 31. decembru nasledujúceho kalendárneho roka.

4. Výber spôsobu výplaty nájomného: Prenajíateľ si podpisom do príslušného poľa tabuľky k jednému zo spôsobov úhrady volí spôsob úhrady nájomného počas celého trvania zmluvy. V prípade zmeny je povinný zmenu písomne oznámiť najneskôr do 31.10. príslušného roka.

Spôsob úhrady	Podpis prenajíateľa
Prevod na bankový účet	
Poštovou poukážkou na adresu	
V hotovosti podľa čl. V. bod 6	

5. Ak prenajíateľ nezvolil ani jeden z vyššie uvedených spôsobov úhrady nájomného, súhlasí s tým, že spôsob úhrady určí nájomca.

6. Nájomné do výšky 3 EUR si prenajíateľ môže vyzdvihnúť v sídle nájomcu každý štvrtok v čase od 12 hod do 14 hod v mesiaci november príslušného kalendárneho roka. Zmluvné strany sa pre prípad, že výška ročného nájomného pripadajúceho na vlastnícky podiel prenajíateľa predstavuje sumu menšiu ako 3 EUR, z dôvodu hospodárnosti dohodli, na obmedzení použitia spôsobu úhrady podľa čl. V ods. 2 písm. b) tejto Zmluvy. V uvedenom prípade nájomca môže uhradiť nájomné na bankový účet prenajíateľa, alebo ho uhradiť podľa čl. V ods. 2 písm. b) tejto Zmluvy až v roku, v ktorom výška nevyplateného nájomného dosiahne sumu aspoň 3 EUR. Obdobie, za ktoré nebolo nájomné vyplatené z dôvodu, že jeho výška nedosahuje ani 3 EUR sa nepovažuje za obdobie omeškania nájomcu s plnením povinnosti platiť nájomné. Nevyzdvihnutie nájomného prenajíateľom sa nepovažuje za porušenie povinnosti jeho vyplatenia nájomcom.

7. Nezaplatenie nájomného z dôvodu porušenia povinností prenajíateľa uvedených v čl. VI. ods. 9 nebude považované za porušenie povinností na strane nájomcu a nezakladá nárok prenajíateľa na uplatnenie akýchkoľvek sankcií.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný platiť nájomné v zmysle tejto Zmluvy riadne a včas.

¹ § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka

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 tvoriacich predmet nájmu, ktorá nie je zahrnutá do predmetu nájmu a nie je súčasťou PB nie je využiteľná na účel 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 je porušením povinnosti 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 krovin a stromov na prenajatých nehnuteľnostiach v súlade s ustanoveniami záväzných právnych predpisov. V prípade vykonania práva výrubu podľa tohto bodu prenajímateľovi patrí výtazok 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 za účelom podľa tejto Zmluvy. V prípade pochybností sa ťarcha považuje za obmedzujúcu.

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.
 - e) na pozemky tvoriace predmet nájmu určené v platnej územno - plánovacej dokumentácii obce na stavebné účely IBV (individuálnej bytovej výstavby) sa nájom končí 2 mesiace po písomnom oznámení o právoplatnosti stavebného povolenia vydaného na takýchto pozemkoch, najskôr však po zbere úrody.
2. Nájomca môže od Zmluvy odstúpiť, ak bol pozemok odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa tak 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.

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. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo Zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemky za nájomné v obvyklej výške.
4. 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 neodmietne alebo nevyzve nájomcu na jeho vrátenie a prevzatie, predpokladá sa, že uplynutím dvoch mesiacov odo dňa doručenia tohto návrhu nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom vznikol nájomný vzťah na neurčitý čas podľa § 6 zákona 504/2003 Z.z..
5. 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. Ak nebolo možné doručiť písomnosť poštou z dôvodu, že adresát nie je zastihnuteľný, adresát je neznámy alebo sa odsťahoval, na adrese uvedenej podľa tejto zmluvy, pričom túto skutočnosť neoznámil druhej zmluvnej strane, doručovacia pošta zásielku uloží a vyzve adresáta vhodným spôsobom, aby si písomnosť vyzdvihol. V prípade, že adresát na výzvu pošty zásielku neprevezme, pošta vráti zásielku späť odosielateľovi. V takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenie tretím dňom nasledujúcim po dni uloženia zásielky, i keď sa adresát o doručovaní zásielky poštou nedozvedel.

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, namietat' 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 a účinnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.

Príloha k nájomnej zmluve č. 678/20/2020

Vlastník: Obec Tročany, 086 41, Tročany, č. 22, SR

IČO: 00322679

Katastrálne územie	Typ CPU	Číslo parcely	Druh pôdy	LV	Výmera parc. (m2)	Užívaná výmera (m2)	Podiel vlastníka	Užívaná výmera podielu (m2)
TROČANY	E 0	142	ttp	601	10 970	7 549	1/ 31	243,5
TROČANY	E 0	210	ttp	734	14 664	2 549	1/ 31	82,2
TROČANY	E 0	214	ttp	735	29 136	18 880	1/ 31	609,0
TROČANY	E 0	254	or.p	825	5 095	5 095	1/ 1	5 095,0
TROČANY	E 0	274	or.p	825	5 377	3 185	1/ 1	3 185,0
TROČANY	E 0	295	or.p	825	2 662	2 219	1/ 1	2 219,0
TROČANY	E 0	387	ttp	576	586	149	1/ 31	4,8
TROČANY	E 0	509/2	ost.pl	830	20 646	5 164	1/ 1	5 164,0
Spolu za k.ú.: TROČANY					89 136	44 790		16 603
Spolu:					89 136	44 790		16 603

Sumárne údaje

Kultúra

Výmera podielu (m2)

Orná pôda	10 499,0
Trvalý trávny porast	939,5
Ostatná plocha	5 164,0