

Zmluva č. 300/ND/01/2021
o prenájme pozemku, viniča a opornej konštrukcie

ČL.I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ: SPRÁVA MESTSKÉHO MAJETKU, s.r.o. Skalica
Námestie Slobody 10
909 01 Skalica
Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
odd. Sro, vo vložke č.: 2029/T
Zastúpený: Ing. Anna Ozábalová, konateľka spoločnosti
Mgr. Veronika Buc, PhD., konateľka spoločnosti
IČO: 34140590
DIČ: 2020379493
IČ DPH: SK2020379493
Bankové spojenie:
IBAN:

a

Nájomca: Ing. Rastislav Ňukovič – Vinárstvo VINPERA
Orgovánová 1075/3
905 01 Senica
Zapísaný: Evidencia SHR 1/2016
Zastúpený: Ing. Rastislav Ňukovič, majiteľ
IČO: 50 224 166
DIČ: 1028734927
IČ DPH: SK 1028734927
Bankové spojenie :
IBAN:

ČL. II.
Vyhlásenie prenajímateľa

Prenajímateľ je vlastníkom koreňov viniča a opornej konštrukcie , umiestnených na pozemku -orná pôda o celkovej výmere 220.160m², zapísaná v LV č. 8027 parcela registra "C" KN č. 9045 v katastrálnom území mesta Skalica, v lokalite Novosady Dolné, ktorého vlastníkom je mesto Skalica. Prenajímateľ má na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 10.6.2004 uzavretej s Mestom Skalica právo disponovať s predmetom tejto zmluvy.

ČL.III. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je prenájom pozemku, koreňov viniča a opornej konštrukcie, tak ako je uvedené v čl. II. tejto zmluvy.

Prenajímateľ prenájima nájomcovi 24.166 ks koreňov viniča a k nim prislúchajúcej opornej konštrukcie, na ploche 51.055 m² (vrátane obratlísk – manipulačnej plochy). Príloha č. 1, blok „C“ – riadok č. 79 až 122 (vyznačené aj v teréne). Uvedená výmera predmetného prenajatého pozemku je 23,3 % z celkovej plochy.

Prenajímateľ prenájima nájomcovi tieto vysadené odrody:

Frankovka	10 216 ks
Hron	4 470 ks
Milia	3 952 ks
Svätovavrinské	2 769 ks
Portugal modrý	2 759 ks

ČL.IV. Účel nájmu

Účelom nájomného vzťahu založeného touto zmluvou je rozvíjanie a zachovávanie vinohradníckej tradície v meste Skalica a zabezpečenie kvalitnej a odbornej starostlivosti o prenajatý vinič s príslušenstvom, profesionálnymi spoločnosťami, ktoré sa venujú pestovaniu viniča a spracovaniu dopestovaného hrozna a výroba tradičných vinných produktov v regióne Skalicka.

ČL.V. Podmienky plnenia predmetu zmluvy

1. Nájomca zabezpečí plnenie tejto zmluvy v zmysle zákona NR SR č. 313/2009 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve v znení neskorších predpisov a odborné obhospodarovanie viníc.
2. Dopestované hrozno sa stáva vlastníctvom nájomcu.
3. Každý nájomca, ktorý má v prenájme časť z vysadeného viniča t.j. :
WINTENBERG, s.r.o., Vinárstvo Kopeček, s.r.o. Ing. Rastislav Ňukovič - vinárstvo
VINPERA, a Bc. Ľudovít Horváth, má právo :
 - využívať spoločnú studňu, ktorá je na pozemku par. registra „C“ KN č. 8978 / vinohrad – Novosady horné/
 - má právo prechodu a prejazdu po obslužných plochách, ktoré sú vyznačené v prílohe č. 1.
 - má povinnosť strpieť prejazd alebo prechod po obslužných plochách každým nájomcom
4. Nájomca sa zaväzuje, že po celú dobu nájmu zabezpečí na vlastné náklady hnojenie vinice a prenajímateľovi dodá písomné prehlásenie o termíne realizácie, druhu a množstve použitého hnojiva.
5. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí na vlastné náklady odbornú celoročnú starostlivosť o prenajatý vinič, predovšetkým zabezpečí jarný rez, obrábanie príkmenného pásu viniča, mulčovanie uličiek viniča, zber úrody z vinohradu a odbornú ochranu prenajatého viniča proti chorobám viniča ako aj ochranu viniča pred burinami, vrátane chemickej ochrany, viniča, hnojenia v súlade s platnou legislatívou.

6. Nájomca sa zaväzuje, že po celú dobu nájmu povedie vo forme denníka, evidenciu o všetkých vykonaných prácach vrátane hnojenia a chemickej ochrany, /s uvedením množstva i druhu použitého hnojiva, či chemikálií/. Prenajímateľ má právo si tento denník vyžiadať k nahliadnutiu, nájomca je povinný predložiť denník na kontrolu do 7 pracovných dní od výzvy prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný dodržiavať pravidlá **Nariadenia vlády SR č.75/2015 – § 23**, ktorými sa ustanovujú pravidlá podpory v súvislosti s opatreniami programu rozvoja vidieka.
8. Nájomca sa zaväzuje udržiavať prenajatú vinicu ako produktívny celok po dobu minimálne 30 rokov od výsadby. Nájomca sa zaväzuje každoročne podať hlásenie o výške úrody na príslušný orgán štátnej správy, tak ako je stanovené v platnej legislatíve. Takúto správu nájomca predloží každoročne i prenajímateľovi. V prípade zásahu udalosti „vyššej moci“ bude táto povinnosť hodnotená individuálne.
9. Nájomca môže vykonať na vlastné náklady obmenu výsadby viniča a to len s písomným súhlasom prenajímateľa, na základe dohodnutého rozsahu obmeny, typu výsadby a odrody, časového harmonogramu realizácie.
10. Nájomca sa zaväzuje, že bude dbať na to, aby nedochádzalo k poškodeniu a ničeniu viniča, oporných konštrukcií, oplotenia a dobrých susedských vzťahov v predmete prenájmu.
11. Opravy oplotenia vinice zabezpečuje prenajímateľ. Udržovanie oplotenia v rozsahu 23,3% celkovej dĺžky zabezpečuje nájomca (najmä kosenie trávy a odstraňovanie buriny). Údržbu príjazdovej komunikácie k vinici zabezpečuje prenajímateľ.
12. Nájomca si sám na vlastný účet zabezpečí možné dotácie a subvencie k predmetu tejto zmluvy. Nájomcovi boli predané kľúče od vstupných brán oplotenia pozemku, na ktorom je vinohrad vysadený.
13. Nájomca má nárok na jednotnú platbu na plochu, platbu na poľnohospodárske postupy prospešné pre klímu a životné prostredie a redistributívnu platbu, platby za agroenviromentálno-klimatické opatrenia, platby pre oblasti s prírodnými alebo inými osobitnými obmedzeniami vyplácané každoročne Pôdohospodárskou platobnou agentúrou (PPA) na základe splnenia legislatívnych požiadaviek na kompenzáciu časti nákladov na starostlivosť o pôdu a vinohrad.
14. Počas doby udržateľnosti reštrukturalizačného projektu bude žiadosti o platby (podľa bodu 13 tohto článku) podávať prenajímateľ na základe podkladov od nájomcu. Po vyplatení platieb od PPA prenajímateľovi je nájomca oprávnený nárokovat' si voči prenajímateľovi peňažnú sumu v rovnakej výške ako boli prenajímateľovi vyplatené vyššie uvedené platby zo strany PPA. Peňažná suma vyplatená nájomcovi od prenajímateľa môže byť krátená za systematické nedodržiavanie a porušovanie ustanovení čl.V tejto zmluvy, na ktoré bol nájomca písomne upozornený. Ak peňažná zmluva nebude krátená podľa predchádzajúcej vety, bude peňažná zmluva vyplatená nájomcovi od prenajímateľa za príslušný rok najneskôr do 30 dní odo dňa vyplatenia platieb do PPA prenajímateľovi. Po skončení doby udržateľnosti reštrukturalizačného projektu bude nájomca žiadať o tieto platby od PPA vo vlastnom mene.
15. Prenajímateľ má neobmedzené právo výkonu kontroly dodržiavania obhospodarovania predmetu zmluvy. Termín plánovanej kontroly oznámi nájomcovi najmenej 48 hodín vopred.
16. Nájomca zodpovedá za akékoľvek poškodenie oplotenia a oporného systému vinohradu pri jeho obrábaní alebo zbere úrody, ktoré spôsobil on alebo ním poverené osoby.
17. Nájomca je povinný sa správať v uličke spoločnej so susedným nájomcom tak, aby svojou činnosťou nespôsobil poškodenie spoločných priestorov ani priestorov a viniča suseda.
18. Prenajímateľ sa zaväzuje vysadiť na jar roku 2022 náhradné sadenice za neujaté sadenice vysadené v roku 2021- nájomca poskytne súčinnosť pri dosádzaní sadeníc. V mesiaci august 2022 bude vykonaná spoločná inventarizácia ujatosti sadeníc vysadených v rokoch 2021 a dosadených na jar roku 2022.

19. Prenajímateľ sa zaväzuje vysadiť náhradné sadenice za neujaté sadenice (rozdiel medzi celkovým počtom sadeníc v zmysle článku III. a počtom sadeníc zisteným inventarizáciou) do 12 mesiacov po inventarizácii, t.j. najneskôr do 30.6.2023. Nájomca poskytne pri výsadbe súčinnosť.
20. Nájomca sa zaväzuje v ďalších rokoch- od roku platenia prvého nájomného- vysadiť na vlastné náklady sadenice, ktoré uhynú (vyschnú) alebo budú poškodené nájomcom pri bežnej starostlivosti o vinohrad.
21. Nájomca však nenesie zodpovednosť za poškodenie alebo uhynutie viniča (sadeníc viniča), ak k tomu došlo v dôsledku okolností vyššej moci /ľadovec, vymrznutie.../ a/alebo v dôsledku napadnutia viniča chorobou /napríklad ESCA, Stolbur, Červená spála/.
22. Pre účely výpočtu množstva ujatých sadeníc, ktoré budú predmetom nájomného (podľa ČL. VI.) sa urobí v roku predchádzajúcom roku prvej platby nájomného spoločná inventarizácia, t.j. prvýkrát v roku 2027.

ČL. VI.

Cena a platobné podmienky

1. Prenajímateľ bude nájomcovi fakturovať nájomné vo výške 0,266 € za 1 sadenicu a rok /ďalej aj ako „nájomné za 1 sadenicu“. Nájomné sa vypočítava tak, že celkové skutočné množstvo sadeníc zistené inventarizáciou (výsledok inventúry) ujatých sadeníc z roku 2027 sa vynásobí hodnotou nájomného za 1 sadenicu.
Nájomné za pozemok pod vinohradom a obslužnými plochami je stanovený na 45 €/ha
a rok čo predstavuje čiastku 230 € za rok. Nájomné za pozemok bude po dohode zmluvných strán vyplácané vo forme vecného plnenia, ktoré sa nájomca zaväzuje odovzdávať prenajímateľovi formou certifikovaného vína v súlade s § 26 zákona č.313/2009 Zbierky zákonov v znení neskorších predpisov vo výške ročného nájmu. Výber vzoriek vína prevedie prenajímateľ do 30.4. príslušného roka, za ktorý sa vzťahuje nájomné za pozemok.
2. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu výšky nájomného za sadenice, oporné konštrukcie a pozemok v pravidelnom päťročnom cykle po dátume prvej fakturácie nájomného. Výška zmeny nájomného bude zohľadňovať priemernú mieru inflácie za uvažované päťročné obdobie v odvetví výrobcov a spracovateľov vín.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca začne platiť prenajímateľovi nájom za vysadený vinohrad od 7. roka veku sadeníc vrátane – za ujaté sadenice vysadené v roku 2021. Nájom za sadenice vysadené v rokoch 2022 a 2023 začne nájomca platiť od 8.roka veku vinohradu vrátane. Podkladom pre stanovenie počtu produktívnych sadeníc a pre výpočet výšky nájomného budú spoločne (prenajímateľ + nájomca) prevedené inventarizácie ujatosti sadeníc v rokoch 2022, 2023, 2025 a 2027.
4. Nájomné sa bude nájomcovi fakturovať jeden krát ročne k termínu 30. 11. bežného kalendárneho roka. Prvé nájomné sa bude fakturovať za obdobie od 1. 1. 2028.
5. Úrok z omeškania za omeškanie platieb je stranami dohodnutá vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania platby.

ČL.VII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva vstupuje do platnosti dňom jej podpísania zmluvnými stranami s účinnosťou nasledujúci deň po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na 30 rokov od 01.01.2022 .

3. Túto zmluvu je možné ukončiť výpoveďou, ktorú môže dať prenajímateľ nájomcovi za:
 - neplnenie si povinností čl. V. tejto zmluvy, po dobu dlhšiu ako jeden rok
 - nedodržanie splatnosti faktúry za prenájom vinohradu o viac ako 365 dní
 Výpoveď tejto zmluvy môže dať i nájomca, ak prenajímateľ nedodržia dohody uvedené v tejto zmluve.
 Výpovedná doba je jeden rok. Výpovedná doba začína plynúť od 1.dňa nasledujúceho kalendárneho roka po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že túto zmluvu môžu vypovedať k termínu k 30. 9. bežného kalendárneho roka. Výpoveď musí byť urobená v písomnej forme a musí byť doručená druhej zmluvnej strane.
4. Táto zmluva sa môže ukončiť kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že za hrubé porušenie tejto zmluvy sa považuje úmyselné ničenie viniča, úmyselné poškodzovanie opornej konštrukcie a oplotenia.
 V prípade ukončenia tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na vysporiadaní všetkých vzájomných záväzkov a pohľadávok do 30 dní od ukončenia zmluvného vzťahu.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená na základe prejaveneho záujmu obidvoch strán takúto zmluvu uzatvoriť, zmluvné strany prehlasujú, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu, že si túto zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a tak túto zmluvu na znak súhlasu s jej obsahom dobrovoľne, nie pod nátlakom ani nie v tiesni podpísali.
7. V prípade neporušenia žiadneho z bodov tejto zmluvy má nájomca prednostné právo na uzatvorenie ďalšej nájomnej zmluvy s dobou prenájmu o ďalších päť rokov, za predpokladu, že o pokračovanie nájmu nájomca požiada do 30.9. 2021.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť urobené iba písomnou formou a to očíslovanými dodatkami, ktorých obsah odsúhlasia obe zmluvné strany a potvrdia svojim podpismi.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že budú si vzájomne doručovať písomnosti prostredníctvom pošty. Za deň doručenia písomnosti sa považuje nasledujúci deň v prípade, ak zmluvná strana v odbernej lehote poštovú zásielku neprevezme, alebo pošta vráti zásielku s tým, že adresát je neznámy.
10. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pre každú zo zmluvných strán je určené jedno vyhotovenie. Táto zmluva má pri podpise prílohu č. 1 - zameranie vinohradu s označením jednotlivých prenajatých častí. V mesiaci august 2022 bude k zmluve priložená ďalšia príloha inventarizácia ujatých sadeníc a dohoda o riešení rozdielov.
11. Táto zmluva je uzatvorená na základe uznesenia mestského zastupiteľstva č.210/2021 zo dňa 15.12.2021, ktoré je prílohou č.2 tejto zmluvy.

Príloha č.1: Zameranie vinohradu s označením jednotlivých prenajatých častí

Príloha č.2: Uznesenie mestského zastupiteľstva mesta Skalica č.210/2021 zo dňa 15.12.2021

V Skalici dňa 15.12.2021

Za prenajímateľa:

SEPARÁTA MESTSKÉHO ZASTUPITEĽSTVA, a.s.
 IČO: 360617, DIČ: SK2020570493
 sídlo: 017 004 60 69, 604 85 34

Za nájomcu:

Ing. Anna Ozábalová, konateľka spoločnosti

Ing. Rastislav Ľukovič – majiteľ

Mgr. Veronika Buc, PhD., konateľka spoločnosti

Ing. Rastislav Ľukovič - SHR
 Orgovánová 1075/3
 905 01 Senica
 IČO: 50224166, DIČ: 1028734927