

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie 7, 052 70 Spišská Nová Ves
v zastúpení **Ing. Pavol Bečarik**, primátor mesta
IČO: **00 329 614**
DIČ: **2020717875**
bankové spojenie: **PRIMA banka Slovensko, a. s., Spišská Nová Ves,**
IBAN: **SK16 5600 0000 0034 0042 2003**

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

PALAGRO, spol. s r. o., Novoveská cesta 9304/28, 053 31 Spišská Nová Ves
v zastúpení **Ing. Jozef Perháč**, konateľ spoločnosti
Ing. Ján Novák, konateľ spoločnosti
IČO: **36 179 523**
DIČ: **2020033125**

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú pozemky vo vlastníctve prenajímateľa určené na nájom v prospech nájomcu.
2. **Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov par. č. KN-E 10074 (zast. pl.), KN-E 10608/10 (orná pôda), KN-E 10608/11 (orná pôda), KN-E 10608/8 (orná pôda), KN-E 5035/1 (TTP), KN-E 5069/1 (TTP), KN-E 5149/1 (TTP), KN-E 5180 (TTP), KN-E 5181 (TTP), KN-E 5185 (TTP), KN-E 5267 (orná pôda), KN-E 5268 (orná pôda), KN-E 52869 (orná pôda), KN-E 52952 (TTP), KN-E 52977/2 (orná pôda), KN-E 52993/2 (TTP), KN-E 5302 (TTP), KN-E 53047/2 (zast. pl.), KN-E 53048/2 (TTP), KN-E 53086 (zast. pl.), KN-E 5311 (orná pôda), KN-E 53128/1 (orná pôda), KN-E 5344/3 (orná pôda), KN-E 5346 (TTP), KN-E 5347 (orná pôda), KN-E 5348 (TTP), KN-E 5349 (orná pôda), KN-E 5350 (TTP), KN-E 5354 (orná pôda), KN-E 5355 (orná pôda), KN-E 5358 (TTP), KN-E 5370/2 (orná pôda), KN-E 5372/1 (orná pôda), KN-E 5374/1 (orná pôda), KN-E 5374/2 (orná pôda), KN-E 5377 (orná pôda), KN-E 5378 (TTP), KN-E 5379 (orná pôda), KN-E 5380 (TTP), KN-E 5381 (TTP), KN-E 5382 (TTP), KN-E 5383 (TTP), KN-E 5385 (orná pôda), KN-E 5386 (orná pôda), KN-E 5388 (TTP), KN-E 5389 (TTP), KN-E 5459 (orná pôda), KN-E 5460 (orná pôda), KN-E 5461 (TTP), KN-E 54972 (TTP), KN-E 5502 (TTP), KN-E 5503 (orná pôda), KN-E 5505 (TTP), KN-E 5506 (orná pôda), KN-E 55067 (TTP), KN-E 55100/1 (TTP), KN-E 55100/2 (TTP), KN-E 55101 (TTP), KN-E 55293 (orná pôda), KN-E 55294 (TTP), KN-E 5546/2 (orná pôda), KN-E 55647/2 (lesný pozemok), KN-E 55648/2 (lesný pozemok), KN-E 5992 (orná pôda), KN-E 6079 (TTP), KN-E 6333 (orná pôda), KN-E 6342 (orná pôda), KN-E 6346 (orná pôda), KN-E 6397 (orná pôda), KN-E 6398 (orná pôda), KN-E 6401 (orná pôda), KN-E 6419 (TTP), KN-E 6450 (TTP), KN-E 6456 (TTP), KN-E 6482/1 (TTP), KN-E 6547 (orná pôda), KN-E 6548 (TTP), KN-E 6550 (orná pôda), KN-E 6552/1 (orná pôda), KN-E 6554 (TTP), KN-E 6564 (TTP), KN-E 6575 (TTP), KN-E 6622 (TTP), KN-E 6623 (orná pôda), KN-E 6667 (TTP), KN-E 6668 (orná pôda), KN-E 6670 (TTP), KN-E 6696/3 (orná pôda), KN-E 6696/4 (orná pôda), KN-E 7085 (TTP), KN-E 7802/2 (lesný pozemok), KN-E 7806/1 (lesný pozemok), KN-E 7806/2 (lesný pozemok), KN-E 7806/3 (lesný pozemok), KN-E 7806/4 (lesný pozemok), KN-E 7815 (TTP), KN-E 7816 (TTP), zapísaných v LV 4342, k. ú. Spišská Nová Ves, v celkovom rozsahu 950305 m², a pozemkov par. č. KN-C 9593/4 (TTP), KN-C 9696/14 (TTP), KN-C 9602/2 (TTP), zapísaných v LV 1, k. ú. Spišská Nová Ves.**

Čl. III Účel zmluvy

1. Účelom tejto nájomnej zmluvy je dojednanie podmienok užívania predmetu tejto zmluvy nájomcom.

2. **Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi** pozemky uvedené v Čl. II. ods. 2 tejto zmluvy v celkovom rozsahu **961 565 m²** (ďalej spoločne len „**prenajaté pozemky**“).
3. Nájomca bude prenajaté pozemky užívať výhradne na poľnohospodárske účely.
4. Táto nájomná zmluva neslúži pre prípadné vydanie stavebného povolenia.
5. Nájom pozemkov schválilo Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi **uznesením č. 729/2022** zo dňa 23. 6. 2022 a **uznesením č. 759/2022** zo dňa 29. 9. 2022.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to bez udania dôvodu.
3. Nájomnú zmluvu možno vypovedať k 1. novembru, pričom výpovedná lehota je 1 rok.
4. V zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu alebo výpoveď nájmu dohodnutého na neurčitý čas sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel v zmysle § 8 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z., a nájomca ich preto nemôže zúžitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.
5. Výpoveď musí byť daná písomne. Odvolanie, resp. späťvzatie doručenej výpovede je možné iba so súhlasom druhej zmluvnej strany. Odvolanie výpovede i súhlas s jej odvolaním musí byť písomný a doručený druhej zmluvnej strane.

Čl. V **Výška a úhrada nájomného**

1. Užívanie prenajatých pozemkov je odplatné.
2. Výška nájomného je určená na základe dohody zmluvných strán v sume **0,002 €/m²/rok**, na základe čoho je celkové ročné nájomné pre rok 2022 nasledovné:

$$961\,565\text{ m}^2 \times 0,002\text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,923,13\text{ €/rok.}$$

3. Povinnosť nájomcu uhrádzať nájomné začína dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
4. Alikvotnú časť dohodnutého nájomného za rok 2022, teda za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2022 uhradí nájomca v lehote 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za nasledujúce roky bude splatné raz ročne, a to vždy k 31. 3. príslušného kalendárneho roka.
5. Podkladom pre úhradu nájomného je táto nájomná zmluva.
6. V prípade úhrady nájomného bezhotovostným prevodom sa za uhradenie nájomného bude považovať deň pripísania peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa uvedený v Čl. I tejto nájomnej zmluvy.
7. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, prenajímateľ je oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Vzhľadom na to, že sa predpokladá dlhodobý nájom, nájomné za ďalšie roky môže byť zvýšené, bez potreby dodatku k tejto zmluve, z dôvodu zvýšenia príslušnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa zvýši o mieru takto vyhlásenej inflácie. Nájomca bude takto zvýšené nájomné platiť za obdobie od 1. 1. príslušného roka, pričom prvá aktualizácia nájomného sa bude vzťahovať na nájomné za rok 2023. Vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým matematickým spôsobom.
9. Zmluvné strany si budú písomnosti zasielať doporučenými listovými zásielkami na adresy uvedené v Čl. I tejto nájomnej zmluvy. V prípade, ak nie je možné doručiť písomnosť ktorejkoľvek zo zmluvných strán na adresu uvedenú v Čl. I tejto nájomnej zmluvy, a iná adresa nie je druhej zmluvnej strane známa, písomnosť sa považuje dňom vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa zmluvná strana, ktorej mala byť písomnosť doručená o tom nedozvie. Písomnosti sa takto považujú za doručené aj v prípade, ak sa zásielka vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľná s poznámkou adresát „neznámy“ alebo „nezastihnutý“ za predpokladu, že adresa adresáta bola uvedená správne. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.

Čl. VI

Ostatné náležitosti

1. Nájomca je povinný:
 - a) prenajaté pozemky využívať riadnym spôsobom výhradne na poľnohospodárske účely, a to primerane druhu pozemku a v súlade s príslušnými predpismi, zachovať úrodnosť pozemku a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca,
 - b) využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu prenajatých pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
 - c) dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny,
 - d) pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi prenajaté pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
2. Nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s príslušnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku alebo vykonať inú zmenu prenajatého pozemku len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
3. Prenajímateľ sa na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov s nájomcom dohodol, že nájomca je povinný zabezpečiť na prenajatých pozemkoch všetky úlohy ochrany pred požiarmi podľa ustanovení uvedeného zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých predpisov v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá nájomca prenajímateľovi za všetky škody, ktoré prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností nájomcu vznikli, resp. za sankcie, ktoré boli prenajímateľovi uložené.
4. Nájomca po celú dobu nájomného vzťahu nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať prenajaté pozemky alebo ich časti do podnájmu tretej osobe. Nájomca, taktiež nie je oprávnený zriaďovať k prenajatým pozemkom žiadne práva v prospech tretích osôb.
5. Prenajímateľ v súvislosti s nájmom neposkytuje nájomcovi žiadne služby.
6. Nájomca pozemkov je oprávnený brať z prenajatých pozemkov úžitky, týka sa to drevín rastúcich mimo lesa. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy v zmysle príslušných ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny súhlasí s odstránením drevín rastúcich mimo lesa, ak ich výrub je v súlade so zabezpečením správneho poľnohospodárskeho využitia prenajatých pozemkov (primerane podľa druhu), v súlade s príslušnou národnou legislatívou, ktorou sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve v súvislosti so schémami oddelených priamych platieb (pravidlá krížového plnenia) a v súlade so zákonom o ochrane prírody a krajiny. Náklady spojené s výrubom drevín rastúcich mimo lesa uspokojuje nájomca predajom odstránenej dreviny alebo na vlastné náklady.
7. Podpisom tejto zmluvy prenajímateľ v zmysle príslušných ustanovení zákona o ochrane prírody a krajiny súhlasí s výrubom samonáletov na prenajatých pozemkoch, ak ich výrub je v súlade so zabezpečením správneho poľnohospodárskeho využitia prenajatých pozemkov (primerane podľa druhu), v súlade s príslušnými smernicami EÚ o podpore hospodárenia na pôde (správna farmárska prax) a v súlade so zákonom o ochrane prírody a krajiny

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Ak v tejto nájomnej zmluve nie je uvedené inak, meniť alebo dopĺňať obsah tejto zmluvy je možné len formou písomných dodatkov, podpísaných oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán, pričom sa tieto dodatky stanú neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.
4. Táto nájomná zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom každý má povahu originálu a každá zo zmluvných strán obdrží 2 exempláre.
5. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto nájomnej zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto nájomnej zmluvy. Zmluvne strany sa zaväzujú nahradiť predmetné ustanovenie takým platným, účinným alebo vymáhateľným

ustanovením, ktoré najbližšie zodpovedá právnomu a hospodárnemu účelu pôvodného ustanovenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu neuzavreli v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy sa dôkladne oboznámili, porozumeli mu, vyjadruje ich slobodnú, vážnu a spoločnú vôľu, nie je v rozpore s dobrými mravmi a na znak súhlasu ju podpisujú.
7. Na právne pomery neupravené touto nájomnou zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy SR.

V Spišskej Novej Vsi dňa

V Spišskej Novej Vsi dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta

Ing. Jozef Perháč
konateľ spoločnosti

Ing. Ján Novák,
konateľ spoločnosti