

## Zmluva o nájme pozemkov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov, v spojení so zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zmluva“)

### Čl. I

#### Zmluvné strany

##### 1. Prenajímateľ

Názov: **Obec Jelka**  
Sídlo: Mierová 959/17, 925 23 Jelka  
IČO: 00 306 011  
Zastúpená: Ing. Gabriel Kiš, starosta  
IBAN: SK24 5600 0000 0038 5796 3002  
(ďalej len „prenajímateľ“)

##### 2. Nájomca

Obchodné meno: **Donau farm Jelka, s. r. o.**  
Sídlo: Hlavná 65, 930 52 Blahová  
IČO: 36 235 873  
Zastúpená: Michael Bager Houmann,  
na základe splnomocnenia zo dňa 17.01.2023  
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej len „zmluvné strany“)

### Čl. II

#### Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom / podielovým spoluvlastníkom nasledovných nehnuteľností:

Parc. reg.	Parc. č.	Výmera pozemku (m <sup>2</sup> )	Druh pozemku	K. ú.	Obec	Okres	LV č.	Spoluvl. podiel	Prenajímaná výmera (m <sup>2</sup> )
E	1299	151	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	22	1/2	75,5
E	1345	2050	Trvalý trávnatý porast	Jelka	Jelka	Galanta	1301	1/1	2050
E	1597	1834	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	1301	1/1	1834
E	3349/3	5057	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	1301	1/1	4708
E	3608	1608	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	1301	1/1	1528
E	2977	403	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	1545	1/4	100,75
E	1069/2	4478	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	2368	1/10	447,8
E	1444	8344	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3270	9/12	6258
E	1444	8344	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3270	2/12	1390,67

E	1172/1	543	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	134
E	1227	669	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	669
E	1253	5427	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2680
E	1254	3629	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3629
E	1255	924	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	924
E	1309	4658	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2484
E	1362	1935	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1935
E	1364	12178	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	12178
E	1393/2	1170	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1170
E	1445	1816	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1816
E	1472/2	730	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	730
E	1482	482	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	482
E	1577	2712	Ostatná plocha	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2712
E	1583	403	Ostatná plocha	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	403
E	1594	4388	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	4388
E	1598	9571	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	9571
E	1599	6262	Ostatná plocha	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	6262
E	1624	13110	Ostatná plocha	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	13110
E	1649	852	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	852
E	1707	4665	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	4665
E	1708	4596	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	4596
E	1710	2334	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2334
E	1711	1939	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1939
E	1712	396	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	313
E	1798	2984	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2984
E	1800	3888	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	332
E	2348	7409	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3792
E	2505	1327	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1070
E	2582	1654	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1654
E	2691	8819	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	6108

E	2728	2122	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2122
E	2827	5823	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	5823
E	2932	36437	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	30728
E	2940	3295	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3239
E	2976/2	13333	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	13214
E	3001	2072	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	902
E	3025	3618	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3531
E	3026	3640	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3640
E	3073	4881	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	4881
E	3074	3517	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3517
E	3143/1	2295	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2295
E	3143/2	5952	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3174
E	3180	2180	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	515
E	3181	2133	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	2133
E	3423	17390	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	17390
E	3494	687	Trvalý trávnatý porast	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	687
E	3495	13324	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	11434
E	3505/2	12188	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	5009
E	3506	230	Zastavaná plocha a nádvorie	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	230
E	3609	1741	Ostatná plocha	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	1384
E	3610	5053	Orná pôda	Jelka	Jelka	Galanta	3636	1/1	3620
E	367	22465	Orná pôda	Nová Jelka	Jelka	Galanta	1	1/1	22465
E	368	21727	Orná pôda	Nová Jelka	Jelka	Galanta	1684	1/1	21727
E	26/10 1	396	Orná pôda	Ereč	Jelka	Galanta	897	1/1	216
E	26/10 2	3161	Trvalý trávnatý porast	Ereč	Jelka	Galanta	897	1/1	940
E	27/1	3658	Orná pôda	Ereč	Jelka	Galanta	897	1/1	3658
E	27/2	773	Orná pôda	Ereč	Jelka	Galanta	897	1/1	773
E	168	44533	Orná pôda	Ereč	Jelka	Galanta	968	1/1	42547
E	169	741	Trvalý trávnatý porast	Ereč	Jelka	Galanta	968	1/1	741
E	208	16264	Orná pôda	Ereč	Jelka	Galanta	968	1/1	13029

2. Predmetom zmluvy je prenájom pozemkov uvedených v bode 1 tohto článku tejto zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Celková výmera predmetu nájmu je **339872,72 m<sup>2</sup> ( 33,987272 ha)**.

### **Čl. III** **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenájima nájomcovi predmet nájmu na poľnohospodárske účely.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

### **Čl. IV** **Doba trvania nájmu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, od 01.01.2024 do 31.12.2028.

### **Čl. V** **Cena nájmu**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške 7137,33 € / ročne / 33,987272 ha (210,00 € / 1 ha ročne). V prípade, že dôjde k predčasnému ukončeniu nájomného vzťahu, nájomca zaplatí prenajímateľovi alikvótnu časť nájomného.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.
3. Nájomné je splatné nasledovne:
  - a) 1. rok – do 01.10.2024,
  - b) 2. rok – do 01.10.2025,
  - c) 3. rok – do 01.10.2026,
  - d) 4. rok – do 01.10.2027,
  - e) 5. rok – do 01.10.2028.
4. Nájomné bolo stanovené na základe obvyklej výšky nájomného určeného na základe § 1 ods. 3 zák. č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov a vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky č. 172/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe a rozsahu vedenia a poskytovania evidencií a stanovenia obvyklej výšky nájomného v znení neskorších právnych predpisov, v spojení s uznesením obecného zastupiteľstva v Jelke č. 76./2023/OZ-4 zo dňa 27.06.2023, ktorým sa vyhlásila obchodná verejná súťaž, výsledkami obchodnej verejnej súťaže a v spojení s uznesením obecného zastupiteľstva v Jelke č. 99./2023/OZ – 5 zo dňa 27.09.2023, ktorým sa schválil prenájom predmetu nájmu

### **Čl. VI** **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,

- b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu k 1. novembru, výpovedná lehota je 1 rok,
  - c) písomným odstúpením od zmluvy,
  - d) písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca viac ako 2 mesiace mešká s úhradou nájomného a bol na túto skutočnosť písomne upozornený.
3. Nájomca je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, a to aj v prípade, ak sa odosielateľovi zásielka vráti ako neprevzatá v odbernej lehote alebo ak je adresát neznámy. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako neprevzatá v odbernej lehote alebo z dôvodu, že je adresát neznámy, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Nájomca vyhlasuje, že sa pred uzatvorením tejto zmluvy oboznámil so stavom predmetu nájmu.
2. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (napr. zák. č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení), vytvárať dobré poľnohospodárske a environmentálne podmienky a plniť požiadavky hospodárenia podľa nariadenia vlády SR č. 342/2014 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve v súvislosti so schémami oddelených priamych platieb, dodržiavať podmienky udržiavania poľnohospodárskej pôdy v stave vhodnom na pastvu a pestovanie, zachovať úrodnosť pôdy a udržiavať ju v dobrom poľnohospodárskom a environmentálnom stave, hospodáriť tak, aby nedochádzalo k zhutňovaniu pôdy a jej erózii. Náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo k strate produkčnej schopnosti alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
4. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými právnymi predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov, zákona o rastlinolekárskej starostlivosti). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na predmete nájmu. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne

- oznámiť túto skutočnosť príslušnému orgánu štátnej správy odpadového hospodárstva, prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady
5. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať v súlade so zák. č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších právnych predpisov, všeobecne záväznými právnym predpisom vydaným na jeho vykonanie, rozhodnutím vydaným na jeho základe a schválenou dokumentáciou ochrany prírody a krajiny.
  6. Nájomca je povinný v prípade, ak po prenajímateľ na to kedykoľvek počas nájomného vzťahu vyzve zabezpečiť vykonanie rozboru kvality pôdy autorizovaným subjektom podľa aktuálnej metodiky ÚKSUP, a to do 30 dní odo dňa doručenia výzvy, pričom za splnenie tejto povinnosti sa považuje predloženie kópie zadnej objednávky v uvedenej lehote prenajímateľovi. Zároveň je nájomca povinný bezodkladne predložiť výsledky tohto rozboru prenajímateľovi, a to najneskôr do 10 pracovných dní od doručenia výsledkov. Nájomca je taktiež povinný predložiť prenajímateľovi na základe jeho výzvy a v lehote stanovenej vo výzve plán osevného postupu, prípadne iné doklady preukazujúce hospodárenie na pôde.
  7. 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 udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom.
  8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu s výnimkou § 12 a zák. č. 504/2003 Z. z.. Nájomca oznámi prenajímateľovi vznik podnájomného vzťahu podľa zák. č. 504/2003 Z. z. do 30 dní od vzniku podnájomného vzťahu.
  9. Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s prenajímateľom písomne nedohodne inak.
  10. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi akúkoľvek súčinnosť v súvislosti s výkonom kontroly dodržiavania záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy.
  11. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnutý účel.
  12. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
  13. Nájomca sa zaväzuje na predmete nájmu počas doby trvania nájmu udržiavať čistotu a poriadok.
  14. Účelom nájmu poľnohospodárskej pôdy je obhospodarovanie pôdy a jej využívanie na poľnohospodárske účely.
  15. Nájomca nemôže zabrániť vstup ľuďom na prenajaté pozemky s výnimkou ochrany úrody.
  16. Nájomca nemôže vybudovať na prenajatých pozemkoch trvalé pevné oplotenie.
  17. Nájomca môže na prenajatých pozemkoch vykonávať terénne úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať len formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami, ktoré budú po ich podpise tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Podmienkou nadobudnutia účinnosti týchto dodatkov je ich zverejnenie v centrálnom registri zmlúv.
2. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží po jednom vyhotovení.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv.
6. V prípade, ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy sa stanú neplatnými alebo neúčinnými, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takomto prípade zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zmýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
7. Uzavretie tejto zmluvy schválilo obecné zastupiteľstvo obce v Jelke uznesením č. 99./2023/OZ – 5 zo dňa 27.09.2023.

V Jelke dňa: 05.10.2023  
Obec Jelka

V Blahovej dňa: 11.10.2023  
Donau farm Jelka, s. r. o.

.....  
Ing. Gabriel Kiš – starosta  
Prenajímateľ

.....  
Michael Bager Houmann – splnomocnenec  
Nájomca