

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 93/2023

podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov, a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ustanovení právnych predpisov Slovenskej republiky

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Obec Perín – Chym
sídlo: Perín 180, 044 74 Perín
IČO: 00 324 612
bankové spojenie: SK11 5600 0000 0004 0469 0001
zastúpenie: Ing. Roland Vinter, starosta

ďalej ako „Prenajíateľ“

a

Nájomca: Poľnohospodárske družstvo so sídlom v Períne
sídlo: 044 74, Perín - Chym
IČO: 00 194 000
zápis: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel: Dr, vložka č.: 2321/V
bankové spojenie: SK66 1111 0000 0066 0914 9021
zastúpenie: Rastislav Sztraka, predseda predstavenstva
Ildikó Kerekesová, členka predstavenstva

ďalej ako „Nájomca“

Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu (ďalej aj ako „Zmluva“) za nasledovných podmienok:

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom tejto nájomnej Zmluvy je prenájom poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve Prenajíateľa, resp. spoluvlastníctve Prenajíateľa nachádzajúcich sa v okrese Košice – okolie, **obec Perín – Chym, katastrálne územia Perín, Chym a Vyšný Lánec**, vedených Okresným úradom Košice – okolie, katastrálnym odborom na nižšie uvedených listoch vlastníctva ako:

Parc.č.	Register	Druh	Výmera	Podiel vlastníka	Zodpovedajúca výmera v m ²	LV č.	kat. územie
399	E	trvalý trávnatý porast	6939,00	1	6939,00	627	Chym
517/1	E	orná pôda	1753,00	1	1753,00	2470	Perín
521/1	E	orná pôda	1816,00	1/2	908,00	2513	Perín
527/1	E	orná pôda	2039,00	37/96	785,90	2483	Perín
529/1	E	orná pôda	314,00	1/6	52,30	2485	Perín

529/1	E	orná pôda	314,00	1/6	52,30	2485	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/2100	0,90	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	2/525	6,90	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/560	3,20	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/525	3,50	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/1050	1,70	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	3/350	15,50	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/75	24,20	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	23/2450	17,00	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/350	5,20	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	2/210	8,60	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	2/1575	2,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	9/1960	8,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/700	2,60	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	22/18375	2,20	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/105	17,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/140	13,00	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/700	2,60	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/700	2,60	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/6300	0,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/5600	0,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	9/2800	5,80	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	11/1500	13,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/420	4,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	3/1000	5,40	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	429/175000	4,40	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	129/32200	7,30	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	3/1400	3,90	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	3/700	7,80	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/525	3,50	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/525	3,50	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	1/630	2,90	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	411/7700	96,80	2482	Perín
530/1	E	orná pôda	1813,00	9/1225	13,30	2482	Perín
							Perín
532/1	E	orná pôda	3772,00	2/3	2514,70	2533	Perín
533/1	E	orná pôda	961,00	1/1	961,00	2470	Perín
532/2	E	orná pôda	1047,00	1/1	1047,00	2470	Perín
537/1	E	orná pôda	2269,00	1/10	226,90	2535	Perín
544/1	E	orná pôda	1979,00	2/3	1319,30	2528	Perín
544/2	E	orná pôda	2401,00	3/5	1440,60	2527	Perín
602/1	E	orná pôda	1077,00	1/6	179,50	2561	Perín
602/1	E	orná pôda	1077,00	1/6	179,50	2561	Perín
605/1	E	orná pôda	3519,00	2/3	2346,00	2570	Perín

608/3	E	orná pôda	1817,00	1/10	181,70	2579	Perín
612/2	E	orná pôda	1341,00	2/5	536,40	2583	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	2/525	3,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	9/1225	7,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/560	1,8	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/525	1,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/1050	1	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	3/350	8,8	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/75	13,6	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	23/2450	9,6	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/350	2,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	2/210	4,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	2/1575	1,3	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	9/1960	4,7	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/700	1,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	22/18375	1,2	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/105	9,7	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/140	7,3	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/700	1,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/700	1,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/6300	0,2	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/5600	0,2	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	9/2800	3,3	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	11/1500	7,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/420	2,4	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/2100	0,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	3/1000	3,1	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	429/175000	2,5	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	129/32200	4,1	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	3/1400	2,2	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	3/700	4,4	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/525	1,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/525	1,9	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	1/630	1,6	2706	Perín
614/1	E	orná pôda	1023,00	411/7700	54,6	2706	Perín
617/1	E	orná pôda	1935,00	23/45	989,00	2575	Perín
618/2	E	orná pôda	784,00	2/3	522,70	2592	Perín
620/2	E	orná pôda	551,00	23/35	362,10	2589	Perín
620/3	E	orná pôda	186,00	1/1	186,00	2470	Perín
621/1	E	orná pôda	205,00	1/1	205,00	2470	Perín
624/1	E	orná pôda	499,00	15/24	311,90	2587	Perín
630/1	E	orná pôda	366,00	443/2000	81,10	2597	Perín
636/1	E	orná pôda	1577,00	32/56	901,10	2594	Perín

3867/1	E	zastavaná plochy a nádvorie	1901,00	1	1901,00	2470	Perín
3191	E	ostatná plocha	3905,00	1	3905,00	1553	Perín
3387	E	ostatná plocha	4694,00	1	4694,00	1553	Perín
3884	E	ostatná plocha	3840,00	1	3840,00	1553	Perín
270/3	C	orná pôda	2564,00	1	2564,00	589	Vyšný Lánec
509	C	zastavaná plocha a nádvorie	633,00	1	633,00	201	Vyšný Lánec
625	C	ostatná plocha	1941,00	1	1941,00	201	Vyšný Lánec
713	C	zastavaná plocha a nádvorie	137,00	1	137,00	201	Vyšný Lánec
714	C	zastavaná plocha a nádvorie	870,00	1	870,00	201	Vyšný Lánec
715	C	zastavaná plocha a nádvorie	2478,00	1	2478,00	201	Vyšný Lánec
723	C	zastavaná plocha a nádvorie	4682,00	1	4682,00	201	Vyšný Lánec
733	C	zastavaná plocha a nádvorie	1112,00	1	1112,00	201	Vyšný Lánec
734/1	C	ostatná plocha	1276,00	1	1276,00	201	Vyšný Lánec
734/2	C	ostatná plocha	340,00	1	340,00	201	Vyšný Lánec
239/4	E	trvalý trávnatý porast	3111,00	1	3111,00	419	Vyšný Lánec
240/4	E	trvalý trávnatý porast	3579,00	1	3579,00	419	Vyšný Lánec
206/4	C	orná pôda	2008,00	1	2008,00	589	Vyšný Lánec
737	C	zastavaná plocha a nádvorie	1757,00	1	1757,00	201	Vyšný Lánec
SPOLU					62 637,40		

2. Prenajímateľ touto Zmluvou prenajíma Predmet nájmu Nájomcovi, aby tento užíval a bral z neho úžitky, pričom za toto užívanie sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi platiť nájomné a realizovať dohodnuté platby ďalej v tejto Zmluve dohodnuté. Nájomca zo svojho znáša obvyklé náklady spojené s bežným užívaním a udržiavaním Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu a na jeho dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je stav uvedených pozemkov známy, pozemky sú v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania, v takomto stave ich preberá do svojho užívania. Nájomca zodpovedá po dobu užívania Predmetu nájmu, že Predmet nájmu bude užívaný v súlade s touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
3. Pre zamedzenie pochybností si Zmluvné strany vopred ozrejmili, že Prenajímateľ nebude mať počas trvania nájmu ani pri jeho ukončení povinnosť nahradiť Nájomcovi Nájomcom vykonané úpravy, vynaložené investície na uvedených pozemkoch alebo Nájomcom vykonané prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak a Nájomca vstupuje do zmluvného vzťahu vedomý si tohto dojednania a očakávania.
4. Nájomca na základe tejto Zmluvy a tu prevzatého záväzku umožní Prenajímateľovi a Prenajímateľom určeným partnerom prejazd, prechod a prístup cez / na prenajímané pozemky v nevyhnutne potrebnom

rozsahu, najmä za účelom využívania alebo zhodnotenia majetku obce Perín – Chym v okolí prenajímaných pozemkov alebo za účelom vykonávania kontrolnej činnosti Prenajímateľom. Ak Predmet nájmu, prípadne jeho časť slúži ako prístupová cesta k iným pozemkom Prenajímateľa alebo tretích osôb, Nájomca umožní prechod a prejazd cez tento pozemok v nevyhnutnom rozsahu potrebnom pre užívanie majetku Prenajímateľom, resp. treťou osobou. Uvedené obmedzenie je zahrnuté v nájomnom.

5. Nájomca bude rešpektovať prípadné obmedzenia v užívaní pozemkov vyplývajúce zo zákona č. 504/2003 Z.z. alebo z právoplatného rozhodnutia orgánu štátnej správy alebo samosprávy.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy je poľnohospodárske využitie Predmetu nájmu na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti Nájomcom, najmä na pestovanie plodín a poberanie úžitkov z plodín, vrátane využitia pri prevádzke poľnohospodárskeho podniku.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oprávnený vykonávať poľnohospodársku činnosť a táto podmienka musí byť u Nájomcu splnená po celú dobu nájmu. Pri porušení tejto povinnosti Nájomcom je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť v súlade s touto Zmluvou.
3. Nájomca môže zmeniť druh pozemku alebo dohodnutý účel nájmu len s predchádzajúcim a osobitným písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára a **nájom sa dojednáva na dobu určitú 5 (päť) rokov** od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
2. Pre zamedzenie pochybností sa uvádza, že Nájomca nemá právo na automatické predĺženie doby nájmu, nemá predkupné právo k Predmetu nájmu a bez prednostného práva Nájomcu na ďalšie užívanie po uplynutí doby nájmu či ukončení nájmu.
3. Pre zamedzenie pochybností sa uvádza, že Nájomca nemá v tejto Zmluve predkupné právo v prípade zámeru Prenajímateľa scudziť (predať, darovať a pod.) niektorý z pozemkov tvoriacich Predmet nájmu (prípadne spoluvlastnícky podiel), ani právo na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy k Predmetu nájmu/jeho časti po uplynutí doby nájmu alebo ukončení nájmu ani právo na ďalšie užívanie. Žiadne ustanovenie Zmluvy neobmedzuje Prenajímateľa vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž na ďalší predaj alebo prenájom Predmetu nájmu alebo jeho časti alebo postupovať v súlade s právnymi predpismi a záväznými aktmi upravujúcimi nakladanie Prenajímateľa ohľadom majetku obce. Vylučuje sa použitie §676 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako aj iných dispozitívnych ustanovení právnych predpisov, ktoré sú v rozpore s dojednaniami Zmluvných strán v tomto bode.

Článok V. Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pri nájomnom sa vychádza z ročného jednotkového **nájomného vo výške 100,- Eur za 1 ha pozemkov ročne**, čo spolu za prenajaté pozemky v rozsahu Predmetu nájmu po dohode a úprave Zmluvnými stranami predstavuje **ročné nájomné 627,- Eur ročne**. Takto dohodnuté ročné nájomné vyplýva aj z ponuky Nájomcu ohľadom ročného nájomného zo dňa 02.02.2023. Nájomné je v súlade s uznesením obecného zastupiteľstva obce Perín – Chym č. 63 zo

dňa 12.04.2023, zverejneným zámerom prenájmu a uznesením obecného zastupiteľstva č. 86 zo dňa 14.06.2023.

2. Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi ročné nájomné jednorazovo za kalendárny rok, vždy v termíne **k 31.10. príslušného kalendárneho roka užívania** (splatnosť), a to na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na iný bankový účet oznámený Prenajímateľom. Nájomné je splatné na základe tejto Zmluvy, nevyžaduje sa doručenie faktúry. Ako variabilný symbol Nájomca uvedie rok nájmu a číslo Zmluvy.
3. Nájomné za prvé obdobie od účinnosti tejto Zmluvy do 31.12. prvého kalendárneho roka trvania nájmu je vo výške **313,50 Eur** a je splatné dňa **30.11.2023**. Ak nájomné podľa tohto bodu za predmetné obdobie nebude Nájomcom uhradené Prenajímateľovi ani po písomnej výzve s poskytnutím dodatočnej (aspoň 15 dňovej) lehoty s upozornením na možnosť odstúpenia, má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy odstúpiť. . Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za prenajaté pozemky a na výzvu je povinný ju predložiť Prenajímateľovi.
4. Úprava nájomného :
 - a) Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu vyššie nájomné a Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi vyššie nájomné v ktoromkoľvek z týchto prípadov. Zvýšenie nájomného na základe oznámenia Prenajímateľa priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho kalendárneho roku nepresiahne 5,00 Eur, valorizácia a navýšenie sa v danom roku neuplatňuje. Po doručení oznámenia Prenajímateľa sa ročné nájomné zvyšuje o sumu zvýšenia uvedenú v oznámení, ktorá bude zodpovedať miere inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim.
 - b) Zvýšenie minimálneho ročného alebo mesačného nájomného určené vo všeobecne záväznom nariadení obce Perín – Chym pre druh majetku užívaného Nájomcom (ďalej primerane aj ako „VZN“). V tomto prípade sa nájomné automaticky (bez potreby dodatku) zvýši a prepočíta (dorovná) na novú sumu, tak, aby zodpovedalo zvýšenému minimálnemu ročnému alebo mesačnému nájomnému určenému podľa VZN. Zmena výšky nájomného bude účinná od 1. dňa prvého kalendárneho mesiaca kalendárneho štvrťroka, ktorý nasleduje po účinnosti takéhoto VZN/jeho zmeny. O tomto zvýšení nájomného bude Nájomca informovaný.Nájomca s uvedeným spôsobom a dôvodmi zvyšovania nájomného podľa písm. a) a b) súhlasí a v tomto prípade sa s Prenajímateľom zaväzuje uzatvoriť dodatok k tejto Zmluve. Nájomca je oprávnený od tejto Zmluvy odstúpiť a neuzatvoriť dodatok ak nesúhlasí so zvýšením nájomného podľa písm. b) za predpokladu, že písomne oznámi svoj nesúhlas Prenajímateľovi do 30 dní od doručenia oznámenia Prenajímateľa o zvýšení a úprave nájomného podľa písm. b). Ak Nájomca neodstúpil od Zmluvy podľa tohto bodu, na výzvu Prenajímateľa sa Nájomca zaväzuje uzatvoriť s Prenajímateľom dodatok o zvýšení nájomného podľa uvedených princípov, ktorý bude vyhotovený pre evidenčné účely Zmluvných strán.
5. Daň z nehnuteľností, ktoré sú Predmetom nájmu znáša počas doby užívania Predmetu nájmu Nájomca. Daňovú povinnosť voči príslušnému správcovi dane vyplývajúcu z dane z pozemkov plní a dane platí priamo správcovi dane Nájomca v súlade s osobitnými daňovými predpismi.
6. Za celé obdobie užívania Predmetu nájmu bez uzatvorenej zmluvy zaplatí Nájomca Prenajímateľovi sumu **752,40 Eur**(3 roky x 6,27 ha x 40,-/ha) a to **do 30.11.2023**, pri nesplnení tejto povinnosti ani po písomnej výzve Prenajímateľa s upozornením na možnosť odstúpenia, je Prenajímateľ oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

7. Ak právne predpisy kogentne neurčujú inak, Nájomca nemá právo na zľavu alebo odpustenie nájomného ani v prípade nepriazne prírodných pomerov alebo podstatnej zmeny hospodárskych pomerov u Nájomcu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov (napr. dotácie) prijaté Nájomcom napr. v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami, ktoré by mohli zakladať prípadné zníženie alebo odpustenie nájomného, sa pripočítavajú k úžitkom a výnosom prenajatého pozemku. Okolnosti zakladajúce prípadné zníženie alebo odpustenie nájomného podľa kogentných ustanovení právnych predpisov je Nájomca povinný vopred písomne oznámiť a prediskutovať s Prenajímateľom a na výzvu Prenajímateľa musia byť Nájomcom do 14 dní tieto skutočnosti preukázané dôkazne (doklady, správa audítora).

Článok VI.

Podmienky nájmu a osobitné povinnosti

1. Nájomca bude Predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel, a to primerane druhu pozemkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. zákon č. 220/2004 Z.z., 245/2003 Z.z., 39/2013 Z.z. a iné platné aplikovateľné predpisy), bude vykonávať potrebné opatrenia pre ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľnom stave. Súčasne sa bude správať a vyvinie potrebné opatrenia tak, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda, aby nedošlo k jeho znehodnoteniu alebo zanedbaniu. Obvyklé náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu, údržbou v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu podľa Zmluvy znáša Nájomca. Nájomca na vlastné náklady vykonáva údržbu Predmetu nájmu v užívateľskom stave obhospodarovania a znáša náklady spojené s bežným užívaním Predmetu nájmu podľa tejto Zmluvy spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu podľa tejto Zmluvy. Nájomca je povinný po skončení nájmu zdržať sa užívania pozemkov a tieto Prenajímateľovi vydať v stave spôsobilom na riadne obhospodarovanie.
2. Prenajímateľ po dobu trvania nájmu zodpovedá za to a je povinný konať tak, že Predmet nájmu bude užívaný v súlade s touto Zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi. Nájomca je pri užívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny, životného prostredia a veterinárnej starostlivosti, nakladania s odpadmi a obalmi. Nájomca sa zaväzuje neumiestňovať na Predmet nájmu obaly, odpady s výnimkou tých, ktoré slúžia na poľnohospodársku výrobu a nepredstavujú hrozbu pre životné prostredie a zdravie.
3. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarom podľa platných predpisov v oblasti ochrany pred požiarom, najmä zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických a veterinárnych predpisov podľa príslušných právnych predpisov a zaväzuje sa vykonať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
4. Vlastníkom trvalých porastov (napr. dreviny) je a zostáva Prenajímateľ a Nájomca sa zdrží úkonov pre výrub trvalých porastov a drevín nachádzajúcich sa na Predmete nájmu ani na úpravy Predmetu nájmu. Nájomca je povinný oznámiť Prenajímateľovi vzniknutú škodu na drevinách a trvalých porastoch nachádzajúcich sa v/na Predmete nájmu, ako aj škodu hroziacu, bez zbytočného odkladu.
5. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo ďalšieho užívania tretej osobe bez osobitného a predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa udeleného formou úradného listu podpísaného št. zástupcom Prenajímateľa, inak je Prenajímateľ oprávnený od tejto Zmluvy za podmienok tejto Zmluvy odstúpiť.
6. Nájomca sa zaväzuje nevykonávať akékoľvek stavebné, technické alebo terénne úpravy v/na Predmete nájmu ani neumiestňovať rozvody či stavby v/na Predmete nájmu bez predchádzajúceho a osobitného

písomného súhlasu Prenajímateľa. Takýto prípadný súhlas Prenajímateľa musí byť na úradnom liste Prenajímateľa, podpísaný štatutárnym zástupcom Prenajímateľa. V prípade, ak vydaný súhlas Prenajímateľa spôsob úhrady neurčuje, platí, že Nájomca je povinný znášať náklady na vykonanie povolených úprav a zabezpečenie úrody na jeho ťarchu. V prípade, ak Nájomca vykoná bez súhlasu Prenajímateľa zmeny alebo investície na Predmete nájmu, Predmet nájmu spolu s vykonanými zmenami (výstavba, prístavba, nadstavba, prestavba, úprava, iné práce a pod.) zostáva vo vlastníctve Prenajímateľa, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Nájomca nemá právo počas nájmu ani po jeho ukončení na náhradu za investície a náklady vynaložené ohľadom Predmetu nájmu a nemá právo na náhradu za prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu, resp. jeho častí, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Pri ukončení nájmu Nájomca odstráni z Predmetu nájmu ním vnesené veci a vybudované rozvody/stavby, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.

7. Nájomca sa zaväzuje, že nebude vykonávať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku bez vopred daného a osobitného písomného súhlasu Prenajímateľa a takáto zamýšľaná zmena má byť vopred s predstihom 30 dní oznámená a má byť v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku. Takýto prípadný osobitný súhlas Prenajímateľa musí byť na úradnom liste Prenajímateľa, podpísaný štatutárnym zástupcom Prenajímateľa.
8. Nájomca umožní Prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a na požiadanie Prenajímateľa mu umožní vstup na prenajímané pozemky za účelom kontrolnej činnosti.
9. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť v súvislosti s touto Zmluvou, najmä bez zbytočného odkladu oznámiť druhej Zmluvnej strane každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení tejto Zmluvy a ktorá sa zmluvného vzťahu bezprostredne týka (napr. zmena adresy sídla, bankového spojenia, zmeny v užívaní a pod.).
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť Prenajímateľa na nedostatky Predmetu nájmu alebo neplnenie povinnosti Prenajímateľom. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinnosti Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel najmä:
 - a) poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - b) umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu,
 - c) umožniť oprávneným osobám, ktoré určí Prenajímateľ, vstup na Predmet nájmu za podmienok dodržiavania všeobecných predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.
11. Nájomca je povinný vždy písomne vopred oznámiť Prenajímateľovi zamýšľaný spôsob a časť prenechania pozemku do podnájmu alebo do užívania tretej osobe, a to vopred s predstihom 30 dní. V prípade porušenia tejto povinnosti a prenechania časti prenajatého pozemku do užívania inej osobe Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške rovnajúcej sa ročnému nájomnému a táto zmluvná pokuta sa stáva splatnou na 7 deň po doručení písomnej výzvy Prenajímateľa. Tým nie sú dotknuté iné práva Prenajímateľa, vrátane práva na zaplatenie riadneho nájomného.
12. Nájom pozemkov bol odsúhlasený OZ obce Perín–Chym ako Dôvod hodný osobitného zreteľa: Nájomca bude naďalej efektívne obhospodarovať dané pozemky, zamestnávať obyvateľov obce, spolupracovať s obcou a bezodplatne jej bude poskytovať služby spočívajúce najmä v poľných hnojiskách pre likvidáciu krovín, v pokosení trávy, v plochách na uskladnenie posypových materiálov, v poskytovaní nakladačov pre skládky, pri údržbe miestnych komunikácií a pomoci pri kalamitných situáciách podľa osobitnej dohody
13. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť Nájomcu na neplnenie povinnosti Nájomcom.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zaniká:

- a) zánikom Predmetu nájmu alebo zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu,
 - b) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany písomne dodatkom nedohodnú inak,
 - c) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
 - d) dňom uvedeným v Zmluve pri splnení dohodnutých podmienok,
 - e) odstúpením od Zmluvy niektorou zo Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy (čl. VII. bod 2., 3., 4.) alebo podľa platných právnych predpisov,
 - f) z dôvodov, v prípadoch a spôsobmi 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 v zákone č. 220/2004 Z.z., prípadne podľa predpisov, ktoré ich nahradia,
 - g) iného zákonného dôvodu.
2. Nájomca môže odstúpiť od tejto Zmluvy z týchto dôvodov:
- a) na pozemkoch nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s Predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,
 - b) ak Prenajímateľ urobil na pozemkoch úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú ich užívanie a účel, na ktorý sú pozemky prenajaté,
 - c) Predmet nájmu nie je bez zavinenia Nájomcu spôsobilý na dohodnuté užívanie, a Prenajímateľ nevykoná nápravu ani do 30 dní od písomnej výzvy Nájomcu,
 - d) ak tak ustanovuje právny predpis.
3. Prenajímateľ je oprávnený od Zmluvy odstúpiť v celom rozsahu alebo čiastočne, v ktoromkoľvek z týchto prípadov:
- a) Nájomca je v omeškaní so zaplatením ročného nájomného alebo i s plnením inej peňažnej povinnosti podľa Zmluvy, a to viac ako 30 dní,
 - b) Nájomca závažným spôsobom porušil ktorúkoľvek povinnosť uvedenú v čl. II. bode 4., čl. III bode 2., čl. VI. bodoch 1. až 6. a náprava (ak je náprava možná) nie je Nájomcom vykonaná do 30 dní od písomnej výzvy Prenajímateľa,
 - c) správaním Nájomcu vzniká u Prenajímateľa škoda, a Nájomca pokračuje v takom správaní 7 dní napriek písomnej výzve Prenajímateľa,
 - d) vyhlásením konkurzu na majetok Nájomcu, alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku,
4. Odstúpením sa Zmluva zrušuje s účinnosťou k 31. októbru najbližšie nasledujúcemu po doručení oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak tak ustanovuje zákon alebo táto Zmluva.
5. Ak počas nájmu dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 pracovných dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa niektorá z nehnuteľností nachádza. Prenajímateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si Nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa Prenajímateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Nájomca nie je oprávnený bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa si jednostranne počas nájmu a po jeho ukončení započítavať svoju pohľadávku s pohľadávkou Prenajímateľa z tejto Zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že bez vopred daného písomného súhlasu Prenajímateľa v prospech tretej osoby

počas doby nájmu nezaloží ani na tretiu osobu nepostúpi ani neprevedie svoju Pohl'adávkú voči Prenajímateľovi vzniknutú v súvislosti s touto Zmluvou.

2. Právne vzťahy v tejto Zmluve výslovne neupravené sa spravujú Občianskym zákonníkom, zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
3. Zmluvné strany si zásielky doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, prípadne na druhou Zmluvnou stranou písomne oznámenú zmenenú doručovaciu adresu.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán. V prípade, ak niektorý zo Zmluvných strán je povinnou osobou v zmysle zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám, a Zmluva zároveň spĺňa podmienku jej zverejnenia podľa tohto zákona, táto Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Ustanovenie tohto bodu sa nepoužije, ak táto Zmluva nespĺňa podmienky na jej uverejnenie v zmysle zákona.
5. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné. Zmeny a doplnenia k tejto Zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom obidvoch Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov, ak Zmluva neurčuje výslovne inak (napr. bez dodatku k Zmluve).
6. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto Zmluvu podpisujú.
7. Ak sa niektorá časť tejto Zmluvy stane neplatnou, nespôsobuje táto skutočnosť neplatnosť tejto Zmluvy ako celku. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatnej časti Zmluvy.
8. V prípade zmeny právnych predpisov upravujúcich prenajímanie a užívanie poľnohospodárskej pôdy/podniku a predpismi vyvolanej potreby úpravy zmluvného vzťahu, je ktorákoľvek Zmluvná strana oprávnená vyzvať druhú Zmluvnú stranu na úpravu Zmluvného vzťahu a rokovať s druhou Zmluvnou stranou po dobu 120 dní a vyzvať na uzatvorenie dodatku k Zmluve; ak do 120 od predloženia dodatku nedôjde k uzatvoreniu dodatku, každá zo Zmluvných strán môže odstúpiť od Zmluvy k 31.10. najbližšie nasledujúcemu po doručení oznámenia o odstúpení od tejto Zmluvy druhej Zmluvnej strane.
9. Zmluva bola vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, z ktorých dva rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden Nájomca.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli ju dobrovoľne, nie v tiesni a za nevýhodných podmienok vlastnoručne podpísali.

V Períne - Chyme, dňa 07.11. 2023

V Períne -Chyme, dňa 07.11. 2023

Obec Perín – Chym
Prenajímateľ

Poľnohospodárske družstvo so
sídлом v Períne
nájomca

