

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon č. 504/2003 Z. z.“), zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Komárno účinných od 1.11.2023, ktorú uzatvorili zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov:	Mesto Komárno
IČO:	00 306 525
Sídlo:	Nám. gen. Klapku 1, 945 01 Komárno
V zast.:	Mgr. Béla Keszegh, primátor mesta
Bankové spojenie:	Československá obchodná banka, a.s.
IBAN:	SK19 7500 0000 0040 2940 3178
BIC/SWIFT:	CEKOSKBX

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	Villem&Forró s.r.o.
IČO:	44 907 265
Sídlo:	Hlavná 16/45, Patince 946 39
V zast.:	Ing. Bálint Pém - konateľ

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vložka č. 25093/N

(ďalej ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spoločne aj len ako „zmluvné strany“)

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom poľnohospodárskeho pozemku:
 - parc. reg. „E“ č. 4142 o výmere 2 768 m², orná pôda, evidovaná na LV č. 11737, v k.ú. Komárno (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
2. Touto zmluvou prenajímateľ ako výlučný vlastník prenecháva nehnuteľnosť uvedenú v čl. I. ods. 1 zmluvy nájomcovi do užívania za podmienok dojednaných v tejto zmluve.
3. Nájomca vyhlasuje, že touto zmluvou a za podmienok v nej uvedených predmet nájmu od prenajímateľa berie do nájmu a zaväzuje sa platiť nájomné v dohodnutej výške riadne a včas. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, pozná jeho aktuálny stav (skutočný aj právny) a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.
5. V zmysle dohody zmluvných strán bude nájomca za odplatu užívať prenajatý pozemok pre účely poľnohospodárskej činnosti - ekologického pestovania špeciálnych rastlín.

II.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je v súlade s § 26 ods. 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Komárno účinných od 1.11.2023 za 1 ha prenajatých pozemkov vo výške 293,20 EUR/ha (143,20 EUR/ha priemerná výška „obvyklého nájomného“ za užívanie poľnohospodárskej pôdy za rok 2022 + 150,00 EUR) t. j. **vo výške 81,00 EUR/rok**.
2. Výška „obvyklého nájomného“ sa každoročne, počas platnosti tejto zmluvy, upraví na výšku, ktorú každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejní okresný úrad pre každé katastrálne územie v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného na príslušný kalendárny rok každoročne oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne bezodkladne po zverejnení príslušným okresným úradom v zmysle § 1 ods. 3 zákona č. 504/2003 Z. z.
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté ročné nájomné za príslušný kalendárny rok na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy najneskôr do 31.12. príslušného kalendárneho roka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
5. Pomernú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy do 31.12.2024 uhradí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.12.2024.
6. Záväzok zaplatiť nájomné je splnený pripísaním sumy na účet prenajímateľa.
7. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného, prenajímateľ má právo na zaplatenie úrokov z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

III.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vykonať prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu v súlade s dohodnutými podmienkami.
3. Nájomca pozemku je oprávnený predmet nájmu využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely, primerane druhu pozemkov a v súlade s osobitnými predpismi a je oprávnený brať z neho aj úžitky.
4. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) zabezpečiť riadnu starostlivosť o pozemok uvedený v čl. I. ods. 1 zmluvy a udržiavanie na vlastné náklady,
 - b) predmet nájmu užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a znášať obvyklé náklady spojené s týmto užívaním,
 - c) prenajaté pozemky riadne obhospodarovat', zachovávať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave so starostlivosťou riadneho hospodára pri zachovaní účelu nájmu podľa tejto zmluvy a to spôsobom, ktorý je primeraný ich povahe, určeniu a v súlade s osobitnými predpismi,
 - d) predmet nájmu neďať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe,

- e) nevykonávať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku ako i akékoľvek stavebné úpravy a iné zmeny na predmete nájmu bez vopred udeleného písomného súhlasu prenajímateľa a to výlučne na svoje náklady a bez nároku na ich náhradu,
 - f) odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu on sám alebo iné osoby, ktorým umožnil vstup na predmet nájmu,
 - g) dodržiavať základné podmienky ochrany prírody, životného prostredia, dodržiavať hygienické ochranné pásma vodných zdrojov a prenajaté pozemky neprihnojsovať s hnojovicou ošipáných a nepoužívať pesticídy a umelé hnojivá,
 - h) umožniť prenajímateľovi vykonať prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavanie podmienok tejto zmluvy a na požiadanie poskytnúť potrebné podklady a informácie k plneniu podmienok tejto zmluvy,
 - i) platiť správcovi dane daň z nehnuteľností za prenajaté pozemky,
 - j) po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v riadnom stave spôsobilom na ďalšie obhospodarovanie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie ktorejkoľvek z povinností uvedených v bode 4. tohto článku zmluvy sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 5 rokov, a to odo dňa jej účinnosti.
2. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených všeobecne záväzných právnych predpisov a to najmä § 679 Občianskeho zákonníka alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) písomnou výpoveďou s výpovednou lehotou 1 rok aj bez uvedenia dôvodu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípadoch, ak:
 - a) nájomca poruší ktorúkoľvek zo svojich povinností uvedených v čl. III. bod 4. tejto zmluvy,
 - b) nájomca nezaplatí nájomné riadne a včas.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje prvým dňom mesiaca nasledujúceho po zbere úrody, ak táto bola založená. V opačnom prípade účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. V prípade ukončenia nájmu, nájomca je povinný ku dňu ukončenia predmet nájmu vypratať a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
6. Skončiť nájom je možné tiež spôsobom ustanoveným touto zmluvou alebo zákonom, a to i v časti predmetu nájmu.

V. Sankcie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ má právo na zaplatenie zmluvnej pokuty, ak
 - a) Nájomca poruší niektorú zo svojich povinností uvedených v čl. III. bod 4. písm. b), d) alebo g) zmluvy a to vo výške 1 000,- EUR za každé jedno porušenie a to aj opakovane
 - b) ku dňu skončenia nájmu nevyprace predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi v stave dojednaného spôsobu užívania a to vo výške 50 % ročného nájomného.
2. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu do 30 dní odo dňa prevzatia písomného oznámenia prenajímateľa o porušení povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.
3. Zaplatenie zmluvnej pokuty nezaväzuje nájomcu plniť si svoje povinnosti v súlade s touto zmluvou.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca je povinný uhradiť sumu, ktorá vznikla z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov uvedeného v čl. I. bod 1 bez právneho titulu po dobu 2 rokov späť, a to vo výške 162,00 eur (slovom stošesťdesiatdva eur) bezhotovostne na bankový účet prenajímateľa, a to v lehote najneskôr ku dňu podpisu tejto zmluvy.

VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Zmluvné strany berú na vedomie, že ide o povinne zverejňovanú zmluvu v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Právne vzťahy touto zmluvou osobitne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. a ostatnými súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR.
3. Obsah tejto zmluvy možno zmeniť dohodou zmluvných strán formou písomného dodatku zmluvy.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, ostatné ustanovenia nie sú tým dotknuté a zostávajú v platnosti a účinnosti. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú takéto ustanovenie nahradiť dodatkom k zmluve ustanovením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
5. Zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.

6. Táto zmluva bola vyhotovená Mestským úradom Komárno, Majetkovo – právnym odborom, na Oddelení evidencie a správy majetku mesta Komárno, pod číslom 6096/2562/MPO/2024 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 534/2024 zo dňa 15.2.2024.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnej dohode, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

V Komárne, dňa

Prenajímateľ:

Mesto Komárno, zastúpené

Mgr. Béloom Keszeghom, primátorom

.....

V Komárne, dňa

Nájomca:

Villem&Forró s.r.o.

V zast. Ing. Bálint Pém - konateľ

.....