

Nájomná zmluva č. 002/2024/NZ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 504/2003 Z.z.
o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov
a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(ďalej len ako „**Zmluva**“)

medzi zmluvnými stranami

1. Prenajímateľ :

obchodné meno: **Obec Vydrany**
sídlo: **Nám. Svätého Štefana č.71, 930 16 Vydrany**
IČO: **00228788**
DIČ: **2021129913**
bankové spojenie: **VÚB, a.s.**
číslo účtu: **922722-122/0200**
IBAN: **SK9302000000000922722122**
v zastúpení Mgr. Ladislav Balódi, starosta obce

(ďalej len ako „Prenajímateľ“)

a

2. Nájomca:

obchodné meno: **Csepi & Csepi, s.r.o.**
sídlo: **Záhradná 424, 930 16 Vydrany**
IČO: **36261700**
v zastúpení Juraj Csepi, konateľ spoločnosti
(ďalej len ako „Nájomca“)

*(Prenajímateľ a Nájomca spoločne, ďalej tiež ako „**Zmluvné strany**“)*

Článok I. Úvodné ustanovenia

1) Zmluvné strany sa slobodne a vážne dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony v plnom rozsahu a uzatvárajú túto Zmluvu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) a zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok II. Predmet zmluvy

1) Predmetom tejto Zmluvy je prenájom poľnohospodárskej pôdy nachádzajúcej sa v katastrálnom území Vydrany, okres Dunajská Streda, obec Vydrany, vedenej Okresným úradom Dunajská Streda, Katastrálny odbor, ktorá je vo vlastníctve Prenajímateľa v podiele 1/1 vzhľadom k celku. Zoznam prenajatých parciel, ktoré tvoria predmet tejto Zmluvy, tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy.

2) Prenajímateľ prenájima a Nájomca berie do nájmu predmet nájmu podľa bodu 1) tohto článku Zmluvy o celkovej výmere 51 565 m².

3) Uzatvorenie predmetnej nájomnej zmluvy bolo schválené Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Vydrany č. 347 zo dňa 17.07.2024, ktorým zastupiteľstvo schválilo prenechanie majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9aa, ods. 2), písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Článok III. Účel nájmu

1) Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať na poľnohospodárske účely.

2) Dohodnutý účel nájmu môže Nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho plnenia

1) Zmluvné strany v zmysle Článku III., Všeobecne záväzného nariadenia Obce Vydrany č. 3/2022 o miestnych poplatkoch zo dňa 16.12.2022 sa dohodli, že nájomné za predmet nájmu je vo výške 200,- €/ ha/ rok (slovom: dvesto eur).

2) Nájomné na obdobie od 01.08.2024 do 31.10.2024 predstavuje čiastku 257,82 Eur (slovom: dvestopäťdesiatsedem eur a osemdesiatdva eurocentov).

3) Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorazovo za obdobie trvania nájmu v zmysle článku V. bod 1) tejto Zmluvy, v termíne najneskoršie do 30.11. 2024. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet Prenajímateľa, resp. deň zaplatenia nájomného v hotovosti do pokladne Prenajímateľa.

4) Nájomca je povinný zaplatiť nájomné, bez doručenia faktúry bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, resp. v hotovosti do pokladne Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo Zmluvných strán zmluvu vypovie, počas uplynutia jednoročnej výpovednej lehoty bude Nájomca povinný platiť Prenajímateľovi nájomné v obvyklej výške.

Článok V. Doba nájmu

- 1) Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie od 01.08.2024 do 31.10.2024.

Článok VI. Podmienky nájmu

- 1) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely uvedené v Článku III., bod 1) tejto Zmluvy.
- 2) Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady s týmto užívaním znáša nájomca.
- 3) Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
- 4) Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
- 5) Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu.
- 6) Nájomca je povinný nedopustiť na predmete nájmu vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
- 7) Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
- 8) Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu alebo jeho časť neprenechať do nájmu tretej osobe.
- 9) Prenajímateľ je povinný zdržať sa všetkého, čím by mohol znemožniť alebo ohroziť výkon práva nájomcu užívať počas doby nájmu predmet nájmu.
- 10) Zmenu predmetu nájmu v zmysle Prílohy č. 1 k tejto Zmluve je Prenajímateľ oprávnený vykonať len so súhlasom Nájomcu.

Článok VII. Skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah medzi Zmluvnými stranami sa skončí:
 - a) uplynutím dojednanej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou uzatvorenou medzi Prenajímateľom a Nájomcom,
 - c) výpoveďou Prenajímateľa alebo Nájomcu.
- 2) Prenajímateľ je oprávnený vypovedať Zmluvu pred dohodnutou lehotou:
 - a) ak Nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku tvoriaceho predmet nájmu bez súhlasu Prenajímateľa,
 - b) ak Nájomca užíva predmet nájmu na iné účely ako je uvedené v Článku III., bod 1),
 - c) ak Nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s osobitnými predpismi,
 - d) ak Nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné.

3) Nájomca je oprávnený vypovedať Zmluvu:

- a) ak Prenajímateľ vykonal na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.

Článok VIII.

Úroky a zmluvné pokuty

1) Ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ má právo žiadať úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžného nájomného za každý deň omeškania.

2) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak:

- a) užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný než dohodnutý účel alebo dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, alebo zmenil druh predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vo výške 50% ročného nájomného,
- b) dňom skončenia nájmu nevypracuje predmet nájmu a neodovzdá ho Prenajímateľovi v stave dojednaného spôsobu užívania vo výške 100% ročného nájomného.

3) Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu Prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany Nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.

4) Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Článok IX.

Doručovanie písomností

1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomností poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strany.

Článok X.

Osobitné ustanovenia

1) Zmluvné strany si navzájom dávajú súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto Zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, a to na účely evidovania, predloženia príslušným orgánom a organizáciám, ktoré budú o tejto Zmluve a na základe tejto Zmluvy rozhodovať alebo overovať jej údaje. Pri spísaní tejto Zmluvy boli použité tieto osobné údaje: meno, priezvisko. Súhlas je vyjadrený podpismi zmluvných strán na tejto zmluve.

Článok XI Záverečné ustanovenia

1) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej povinného zverejnenia na Centrálnom registri zmlúv.

2) Zmeniť a dopĺňať túto zmluvu možno len na základe dodatkov alebo príloh na základe súhlasného prejavu vôle všetkých Zmluvných strán a to písomným spôsobom. Takéto doplnky a prílohy tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

3) Práva a povinnosti v tejto zmluve výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a 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 ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi.

4) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je:

Príloha č. 1: Zoznam prenajatých parciel – predmet nájmu

Príloha č. 2: Úradný výpis z Uznesenia OcZ Obce Vydrany č. 347 zo dňa 17.07.2024

5) Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch, z ktorých každý má náležitosti originálu, z toho dva (2) vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a jedno (1) vyhotovenie pre Nájomcu.

6) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu, zmluvu podpisujú.

vo Vydranoch, dňa 29.07.2024

vo Vydranoch, dňa 29.07.2024

Nájomca:

Prenajímateľ:

Csépi & Csepi, s.r.o.
Juraj Csepi
konateľ spoločnosti

Obec Vydrany
gr. Ladislav Balódi
starosta obce

Zoznam prenajatých parciel – predmet nájmu

P.č.	parcela reg. C KN č.	druh pozemku	výmera pozemku v m ²	LV č.	k.ú.	spoluvlastnícky podiel
1.	2576	orná pôda	45 749	2392	Vydrany	1/1
2.	2328	orná pôda	3 118	2392	Vydrany	1/1
3.	2333	orná pôda	2 698	2306	Vydrany	1/1
Súhrnná výmera prenajatých pozemkov			51 565			

Obec Vydrany
Námestie Svätého Štefana 71
930 16 Vydrany

Č.sp.: OcUVY-562/2024
Ev.č.: 1761/2024

vo Vydranoch, dňa 18.07.2024

Úradný výpis
z Uznesenia Obecného zastupiteľstva obce Vydrany
č. 347 zo dňa 17.07.2024

Obecné zastupiteľstvo vo Vydranoch

A. berie na vedomie

1) návrh na uzatvorenie nájomnej zmluvy medzi Obcou Vydrany a spoločnosťou Csepi & Csepi, s.r.o., v zastúpení Jurajom Csepim, konateľom spoločnosti so sídlom Záhradná 424, 930 16 Vydrany, IČO: 36261700, v nadväznosti na Uznesenie OcZ Obce Vydrany č. 326 zo dňa 10.06.2024 - zverejnenie zámeru prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9aa, ods. 2), písm. e), bod 1) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

B. schvaľuje

I. Uzatvorenie Nájomnej zmluvy medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ :

názov: **Obec Vydrany**
sídlo: **Nám. Svätého Štefana č.71, 930 16 Vydrany**
IČO: **00228788**
v zastúpení Mgr. Ladislav Balódi, starosta obce

a

Nájomca:

obchodné meno: **Csepi & Csepi, s.r.o.**
sídlo: **Záhradná 424, 930 16 Vydrany**
IČO: **36261700**
v zastúpení Juraj Csepi, konateľ spoločnosti

II. Predmet nájmu

– pozemky nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce, v katastrálnom území Vydrany, okres Dunajská Streda, obec Vydrany, vo výlučnom vlastníctve Obce Vydrany, a to:

P.č.	parcela reg. C KN č.	druh pozemku	výmera pozemku v m ²	LV č.	k.ú.	spoluvlastnícky podiel
1.	2576	orná pôda	45 749	2392	Vydrany	1/1
2.	2328	orná pôda	3 118	2392	Vydrany	1/1
3.	2333	orná pôda	2 698	2306	Vydrany	1/1
Súhrnná výmera prenajatých pozemkov			51 565			

III. Určenie všeobecnej hodnoty nájomného a výška nájomného:

- vzhľadom k tomu, že hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500,- Eur v zmysle § 9aa, ods. 2) písm. e), bod 3) všeobecná hodnota nájomného bola stanovená v zmysle Článku III. Všeobecne záväzného nariadenia Obce Vydrany č. 3/2022 o miestnych poplatkoch zo dňa 16.12.2022, v znení Dodatku č. 1, ktorým sa dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie Obce Vydrany č. 3/2022 o miestnych poplatkoch zo dňa 16.12.2022 a síce na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci,
- vo svetle vyššie uvedených nájomné za predmet nájmu predstavuje čiastku vo výške 200,- Eur/ha/rok, t.j. celková výška nájomného predmetných pozemkov na obdobie od 01.08.2024 do 31.10.2024 predstavuje čiastku 257,82 Eur (slovom: dvestopäťdesiatšedem eur a osemdesiatdva eurocentov).

Poznamenáva sa, že z dôvodu posunutia plánovaného dátumu zasadnutia Obecného zastupiteľstva Obce Vydrany v mesiaci júl/2024 bolo potrebné vykonať aktualizovanie doby nájmu a tým pádom aj zosúladienie výšky nájomného v porovnaní s Uznesením OcZ Obce Vydrany č. 324 zo dňa 10.06.2024 a taktiež s dokumentom „Zverejnenie zámeru prenechania nehnuteľného majetku Obce Vydrany do nájmu“ zo dňa 11.06.2024.

IV. Doba nájmu:

- na dobu určitú, na obdobie od 01.08.2024 do 31.10.2024, a to s prihliadnutím na obdobie hospodárskeho roka zvyčajne aplikovaného v poľnohospodárstve, ako aj z dôvodu zosúladienia skutočného stavu so stavom právnym.

V. Účel nájmu:

- na poľnohospodárske účely

Odôvodnenie prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9aa ods. 2) písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení

Dôvod prenechania obecných nehnuteľností, druh pozemku orná pôda, do nájmu je prípad hodný osobitného zreteľa, na základe nasledovného determinovania:

- Vo svetle toho, že vlastník ornej pôdy je povinný chrániť jej vlastnosti a funkcie na zabezpečenie trvalo udržateľného obhospodarovania, ale taktiež na udržanie ekologického a genetického potenciálu živých organizmov, a to predovšetkým:
 - vykonávanie agrotechnických opatrení na zachovanie kvality pôdy a jej vlastností a ochranu pred jej degradáciou,
 - predchádzanie šírenia buriny na ornej pôde z dôvodu jej neobrábania,

- neohrozenie ekologickej stability a spätosť s inými procesmi týkajúcej sa ornej pôdy.
- 2) S prihliadnutím:
- na odbornú spôsobilosť zamýšľaného nájomcu na obhospodarovanie predmetných pozemkov, ako aj berúc do úvahy dôvody uvedené v žiadosti zamýšľaného nájomcu, a to vážne rodinné problémy z dôvodu obzvlášť nepriaznivého zdravotného stavu rodinných príslušníkov spoločníkov zamýšľaného nájomcu, zapríčinenou nezvyčajnou a veľmi vážnou chorobou,
 - na to, že obec nedisponuje s finančnými prostriedkami na zabezpečenie vyššie uvedených podmienok na ochranu ornej pôdy a síce na trvalo udržateľné obhospodarovanie predmetných pozemkov,

obec má za to, že prenechaním predmetného majetku obce do nájmu dokáže zabezpečiť podmienky na primeranú ochranu ornej pôdy a síce účelné a hospodárne nakladanie s predmetným majetkom a v neposlednom rade poskytne pomocnú ruku za účelom zabezpečenia financovania časti nákladov potrebných na liečenie dotknutých osôb.

VI. Udelenie mandátu starostovi obce na podpísanie nájomnej zmluvy.

Na tomto uznesení Obecné zastupiteľstvo Obce Vydrany rozhodlo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Obecné zastupiteľstvo Obce Vydrany má 9 poslancov. Na zasadnutí OcZ bolo prítomných 9 poslancov.

Hlasovanie:

za: 9

proti: 0

zdržalo sa hlasovania: 0



Mgr. Ladislav Balódi
starosta obce