

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 v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2, 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

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	N - Lél, a.s.
IČO:	36 535 061
Sídlo:	Školská 456, Zlatná na Ostrove 946 12
V zast.:	László Füsi Nagy - predseda predstavenstva

Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sa, vložka č. 10127/N

(ďalej ako „nájomca“)

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

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom pozemkov:

- parc. reg. „C“ č. 1614/7 o výmere 8 018 m², ostatná plocha,
- parc. reg. „C“ č. 1614/10 o výmere 59 569 m², ostatná plocha,
- parc. reg. „C“ č. 1616/1 o výmere 538 687 m², orná pôda,
- parc. reg. „C“ č. 1624/1 o výmere 39 834 m², orná pôda,
- časť o výmere 41 798 m² parc. reg. „C“ č. 1624/2 o celkovej výmere 64 325 m², orná pôda,
- časť o výmere 56 000 m² parc. reg. „C“ č. 1635/1 o celkovej výmere 173 947 m², orná pôda,
- časť o výmere 64 500 m² parc. reg. „C“ č. 1635/4 o celkovej výmere 195 984 m², orná pôda,
- časť o výmere 285 200 m² parc. reg. „C“ č. 1657/1 o celkovej výmere 319 441 m², orná pôda,

v celkovej výmere spolu 109 ha 3606 m², vedených na LV č. 934 v k.ú. Nová Stráž (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

2. Touto zmluvou prenajímateľ ako výlučný vlastník prenecháva nehnuteľnosti uvedené 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 prenajaté pozemky na poľnohospodárske účely.

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 v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2 za 1 ha prenajatých pozemkov vo výške 287,67 EUR/ha (137,67 EUR/ha priemerná výška „obvyklého nájomného“ za užívanie poľnohospodárskej pôdy za rok 2023 + 150,00 EUR) t. j. **vo výške 31 459,00 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. nasledujúceho kalendárneho roka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
5. Pomernú časť nájomného za obdobie od ukončenia pôvodnej nájomnej zmluvy ku dňu podpisu tejto nájomnej zmluvy oboma zmluvnými stranami nájomca uhradí prenajímateľovi najneskôr do 30.11.2024.
6. Pomernú časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy do 31.12.2024 uhradí nájomca prenajímateľovi najneskôr do 31.12.2024.
7. Záväzok zaplatiť nájomné je splnený pripísaním sumy na účet prenajímateľa.
8. 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 pozemky uvedené 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 obhospodarovávať, 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 nedať 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 neprihnojovať s hnojovicou ošipaných 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 6 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 nezbavuje nájomcu plniť si svoje povinnosti v súlade s touto zmluvou.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

VI. 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 68361/32693/MPO/2024 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 925/2024 zo dňa 26.9.2024.
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 28.10.2024

Mesto Komárno, zastúpené
Mgr. Béloom Keszeghom, primátorom

.....

V Komárne, dňa 23.10.2024

Nájomca:

N - Lél, a.s.,
V zast.

László Füsi Nagy - predseda predstavenstva

.....