

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:

Meno a priezvisko: **Baltazár Ryšavý**

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

Štátna príslušnosť:

(ďalej ako „nájomca“)

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

I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom pozemku:
 - parc. reg. „C“ č. 11879/1 o výmere 53 274 m² (5 ha 3274 m²), orná pôda, evidovaná na LV č. 6434 v k.ú. Komárno (ďalej aj ako „predmet nájmu“).
2. Touto zmluvou prenajímateľ 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 prenajaté pozemky na poľnohospodárske účely.

II.

Výška a splatnosť nájomného

1. Nájomné je v súlade s § 26 ods. 3 písm. d) 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 283,04 EUR/ha (133,04 EUR/ha priemerná výška „obvyklého nájomného“ za užívanie poľnohospodárskej pôdy za rok 2023 + 150,00 EUR) t. j. **vo výške 1 508,00 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 31.03. príslušného kalendárneho roka, ak sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak.
5. Záväzok zaplatiť nájomné je splnený pripísaním sumy na účet prenajímateľa.
6. 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 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 závary 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 neprihnojsť s hnojivicou ošipáných a nepoužívať pesticídy a umelé hnojivá
 - h) umožniť prenajímateľovi vykonať prehliadku predmetu nájmu za účelom kontroly dodržiavania 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 platnosti.
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 nevypracuje 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 nezavahuje 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 74554/34791/MPO/2024 na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Komárne č. 1095/2024 zo dňa 12.12.2024.
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 10.01.2025

Prenajímateľ:

Mesto Komárno, zastúpené

Mgr. Béloom Keszeghom, primátorom

.....

V Komárne, dňa 07.01.2025

Nájomca:

Baltazár Ryšavý

.....