

NÁJOMNÁ ZMLUVA

o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku č.

uzatvorená podľa §1 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Spišský Hrhov v platnom znení a súvisiacich platných právnych predpisov

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Obec Spišský Hrhov**
Sídlo: SNP 10, 053 02 Spišský Hrhov
IČO: 00329592
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK32 0200 0000 0009 2602 8592
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **FARMA NEMEŠANY s.r.o.**
Sídlo: Nemešany 3, 053 02
IČO: 51442442
Zast.: Ing. Stanislav Bartoš, konateľ spoločnosti
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.
Číslo účtu: SK38 1111 0000 0014 8487 3004
(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca sa v ďalšom texte zmluvy spoločne označujú aj ako “Zmluvné strany”.

Článok II Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán súvisiacich so záväzkom Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu špecifikovaný v článku III. tejto Zmluvy do užívania Nájomcovi a so záväzkom Nájomcu platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu odplatu (nájomné).

Článok III Predmet nájomnej zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je prenájom nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve obce Spišský Hrhov, v katastrálnom území a obci Spišský Hrhov:

Parc. KN-C č.	2361/2	ostatná plocha	2 690 m ²	LV 1
Parc. KN-C č.	2406	orná pôda	20 550 m ²	LV 1690
Parc. KN-C č.	2407	orná pôda	11 638 m ²	LV 190

Spolu:			34 878 m ²	
--------	--	--	-----------------------	--

(ďalej aj „Predmet nájmu“).

Článok IV **Účel nájmu**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi Predmet nájmu uvedený v článku III tejto Zmluvy do užívania za účelom jeho využitia na poľnohospodárku výrobu (najmä na pestovanie poľnohospodárskych plodín).
2. Nájomca bude trvalo zabezpečovať udržiavanie Predmetu nájmu, ktoré zabráni rozširovaniu samonáletov drevín, invázných druhov rastlín a húževnatých burín.
3. Nájomca je povinný udržiavať prístupové cestné komunikácie, ak sú zriadené na prenajatých pozemkoch, v prevádzkyschopnom stave i keď budú slúžiť tretím osobám.

Článok V **Výška a splatnosť nájomného**

1. Výška nájomného sa určuje v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Spišský Hrhov v platnom znení (ďalej len „Zásady“) a súvisiacich platných právnych predpisov v platnom znení.
2. Výška nájomného je 103 eur/ha/rok t.j. 359,24 eur/rok (slovom: tristopäťdesiatdeväť eur, dvadsaťštyri centov /rok).
3. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ročne do 31.01. príslušného kalendárneho roka na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Nájomné za obdobie od účinnosti tejto Zmluvy uhradí Nájomca v alikvotnej časti dohodnutého nájomného na účet Prenajímateľa najneskôr do 31.03.2025
5. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za obdobie od 01.01.2025 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy sumu 59,87 eur titulom vydania bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností, ktoré tvoria Predmet nájmu, a to bez uzavretej nájomnej zmluvy v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť sumu 59,87 eur najneskôr do 31.3.2025 na účet Prenajímateľa, uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
6. Nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním peňažných prostriedkov na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu Nájomcu a dodatku k tejto Zmluve upravovať dohodnuté nájomné v súlade so Zásadami po predchádzajúcom písomnom oznámení doručenom aspoň 30 dní vopred.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že počínajúc prvým dňom kalendárneho roku nasledujúceho po roku, v ktorom nadobudla táto Zmluva účinnosť a v ďalších rokoch trvania účinnosti tejto Zmluvy bude nájomné, ktorého základ sa rovná výške nájomného v predchádzajúcom kalendárnom roku nájomného vzťahu, valorizované o mieru inflácie (Index spotrebiteľských cien oproti rovnakému obdobiu minulého roku) vyhlásenú Štatistickým úradom SR za december bežného kalendárneho roku oproti decembru predchádzajúceho roku. V prípade, že údaje o miere inflácie budú zverejnené v priebehu roku, doplatí Nájomca rozdiel v nájomnom za predchádzajúce mesiace príslušného roku do 30 dní po zverejnení inflácie za predchádzajúci rok na základe výzvy Prenajímateľa doručenej Nájomcovi bez ďalšieho predchádzajúceho súhlasu Nájomcu a dodatku k tejto Zmluve. Nárok na úhradu valorizovaného nájomného vzniká Prenajímateľovi vždy od 1. januára príslušného kalendárneho roku. Výpočet valorizácie nájomného bude vykonávať Prenajímateľ, ktorý je povinný doručiť výpočet valorizácie Nájomcovi.
9. Ak dohodnutá výška nájomného bude v rozpore s právnymi predpismi, je Prenajímateľ oprávnený a povinný bezodkladne zosúladiť výšku nájomného s aktuálnym právnym stavom.

10. Na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ Predmetu nájmu zákonné záložné právo k hnuteľným veciam, ktoré sa nachádzajú na Predmete nájmu a patria Nájomcovi s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia.

Článok VI

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je povinný Predmet nájmu využívať riadnym spôsobom na účely v zmysle článku IV tejto Zmluvy, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša Nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní Predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
4. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu predmetu nájmu. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia Zák. č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Nájomca je povinný vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, príp. vzniku iných škôd na Predmete nájmu.
5. Nájomca je oprávnený dať Predmet nájmu poistiť.
6. Nájomca je povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup na Predmet nájmu.
7. Nájomca môže Predmet nájmu dať do podnájmu inému len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu.
8. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie Nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.).
9. Nájomca sa zaväzuje, že na Predmete nájmu bude vykonávať zmeny a udržiavacie práce len v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
10. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na Predmete nájmu len so súhlasom Prenajímateľa.
11. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa, zaväzuje sa po skončení nájmu uviesť nehnuteľnosti do pôvodného stavu na svoje náklady do 30 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ nie je povinný uhradiť Nájomcovi náklady vynaložené na zveľadenie Predmetu nájmu, prípadne iné náklady súvisiace s užívaním Predmetu nájmu (napr. náklady na udržiavanie cestných komunikácií). Nájomca sa zároveň zaväzuje, že po ukončení nájmu si nebude uplatňovať nárok na náhradu nákladov súvisiacich so zveľadňovaním Predmetu nájmu, prípadne iných nákladov súvisiacich s užívaním Predmetu nájmu (napr. náklady na udržiavanie cestných komunikácií).
13. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
14. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi dočasne užívať Predmet nájmu v prípade potreby vyvolanej verejným záujmom, živeľnej pohromy bez nároku na odpustenie nájomného, či jeho časti alebo zľavy z neho.
15. Ak dôjde k zániku nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v článku VII tejto zmluvy, je Nájomca povinný dňom, ktorým zmluva zaniká, vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi, ak sa s Prenajímateľom nedohodli inak.
16. Prenajímateľ prehlasuje, že na Predmete nájmu neviazu ku dňu uzavretia tejto Zmluvy žiadne ťarchy, najmä nájomné vzťahy a práva tretích osôb.
17. Prenajímateľ prehlasuje, že Predmet nájmu nie je Predmetom žiadneho správneho, súdneho ani exekučného konania.

18. Prenajímateľ prehlasuje, že má plné a bezpodmienečné právo predat', užívať a nakladať s predmetom nájmu, t.j. neexistuje žiaden zmluvný ani iný záväzok, ktorý by celkom alebo sčasti obmedzoval jeho právo nakladať s Predmetom nájmu.
19. Prenajímateľ prehlasuje, že je mu dobre známy stav Predmetu nájmu, a že mu nie sú známe vady, na ktoré by mali povinnosť Nájomcu zvlášť upozorniť.
20. Nájomca prehlasuje, že pred uzatvorením tejto Zmluvy si predmet nájmu osobne prezrel a jeho stav je mu dobre známy.

Článok VII

Trvanie a zánik zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomný vzťah dojednaný touto Zmluvou sa uzatvára na dobu určitú, t.j. na 10 rokov, odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
2. Účinnosť tejto zmluvy zaniká:
 - a) dohodou zmluvných strán uzavretou v písomnej forme,
 - b) písomnou výpoveďou,
 - c) odstúpením od zmluvy.
3. Obe zmluvné strany sú oprávnené vypovedať túto zmluvu k 1. novembru kalendárneho roka. Výpovedná lehota je jeden rok.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy, ak Nájomca poruší akúkoľvek povinnosť vyplývajúcu mu z tejto Zmluvy, a to najmä, ak neužíva Predmet nájmu na účel určený touto Zmluvou, pre nezaplatenie nájomného, nesplnenie si povinnosti v zmysle ods. 5 tohto článku.
5. Ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 Obchodného zákonníka, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa predmet nájmu 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.
6. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok VIII

Doručovanie

Písomnosti týkajúce sa tejto zmluvy sú Zmluvné strany povinné si doručovať formou doporučenej zásielky na ich adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, prípadne inej písomne oznámenej korešpondenčnej adrese. Písomnosť sa považuje za doručenie aj v prípade, ak sa doručovaná zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná, alebo ak ju adresát odmietol prevziať. Písomnosť sa považuje za doručenie dňom jej vrátenia odosielateľovi, a to aj keď sa adresát o uložení nedozvedel.

Článok IX

Sankcie

1. Ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného, Prenajímateľ je oprávnený žiadať úrok z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
2. Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak
 - a) užíva Predmet nájmu na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal Predmet nájmu do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa alebo zmenil druh Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa vo výške 0,5 % z ročného nájomného a to denne až do splnenia tej ktorej povinnosti,

- b) dňom skončenia nájmu nevyprace Predmet nájmu a neodovzdá ho Prenajímateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania vo výške 0,5 % z ročného nájomného a to denne až do splnenia tejto povinnosti,
 - c) písomne, bez zbytočného odkladu neoznámil Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcu vo výške 50 % ročného nájmu.
3. Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy 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. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Článok X

Osobitné ustanovenia

Prenájom Predmetu nájmu uvedeného v čl. III tejto Zmluvy bol schválený Uznesením č. 7/2025 na 1. zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Spišskom Hrhove, konaného dňa 13.02.2025 v súlade s § 9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
2. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ je povinnou osobou v zmysle zák. č. 211/2000Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a súhlasí so zverejnením a sprístupnením obsahu tejto Zmluvy.
3. V zmysle Zákona č 18/2018 Z.z. v znení neskorších predpisov, Nájomca dáva súhlas na spracovanie osobných údajov, nevyhnutných na plnenie tejto Zmluvy.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán v zmluve bližšie neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 podľa §663 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.
5. Akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy, ktoré je neplatné, nezákonné, nevynútiteľné podľa platného práva bude neúčinné len v rozsahu, v akom túto neplatnosť, nezákonnosť alebo nedostatok či stratu vynútiteľnosti postihuje právo, bez akéhokoľvek vplyvu na zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť akékoľvek neplatné alebo neúčinné ustanovenie novým ustanovením, ktoré je platné a účinné a čo najlepšie zodpovedá nahrádzanému neplatnému alebo neúčinnému ustanoveniu.
6. Zmeny a doplnky tejto zmluvy sa môžu uskutočňovať len vo forme písomného dodatku k nej, ktorý bude vždy tvoriť jej neoddeliteľnú súčasť.
7. Zmluva sa vyhotovuje v piatich vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia pre Nájomcu a tri pre Prenajímateľa.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a zmluva nie je uzatváraná v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu ju bez výhrad podpisujú.

V Spišskom Hrhove, dňa 25.02.2025

V Spišskom Hrhove, dňa.....

.....
Prenajímateľ
Obec Spišský Hrhov
Mgr. [REDACTED] [REDACTED]

.....
Nájomca
FARMA NEMEŠANY, s.r.o
Ing. Stanislav Bartoš, konateľ spoločnosti