

Nájomná zmluva č. 3209/2025

uzatvorená podľa § 663 a nasl. ustanovení Občianskeho zákonníka, v spojení s § 1 a nasl. ustanovení zákona č. 504/2003 Z. z. (ďalej aj ako „Zákon“)

ktorú medzi sebou uzatvárajú zmluvné strany:

1. Prenajímateľ

Názov:

Obec Pataš

Sídlo:

929 01 Pataš 87

IČO:

00305707

Zast.:

Ernest Takács

Bankový účet:

SK77 7500 0000 0040 2903 0527

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

2. Nájomca

Obchodné meno:

Medzičilizie, a. s.

Sídlo:

930 08 Čiližská Radvaň

IČO:

00191396

Zapísaný:

v OR OS v Trnave, oddiel: Sa, vložka číslo: 220/T

zast.

Peter Bederka, funkcia: predseda predstavenstva

Ing. Pavol Majerčák, funkcia: podpreds. predstavenstva

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy a predmet nájmu

1. Strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy prenecháva Prenajímateľ za odplatu Nájomcovi predmet nájmu, bližšie špecifikovaný v prílohe č. 1 tejto zmluvy (ďalej aj ako „Predmet nájmu“) do dočasného užívania a Nájomca tento Predmet nájmu prijíma od Prenajímateľa a zaväzuje sa dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť Prenajímateľovi dohodnuté nájomné, všetko spôsobom a za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve.
2. Celková výmera Predmetu nájmu tak predstavuje: **51 521 m²**.
3. Ďalej táto zmluva a jej príloha č. 1 sa spolu označujú aj ako „Zmluva“.

Čl. II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenája Nájomcovi Predmet nájmu za tým účelom, aby Nájomca na ňom počas účinnosti Zmluvy hospodáril a užíval ho v súlade s ust. § 3 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z.z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon o využívaní pôdy“) ako riadny hospodár v rámci ochrany Predmetu nájmu a zasiatych kultúr. Prenajímateľ odstupuje Nájomcovi aj právo výkonu poľovníctva v celom rozsahu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 274/2009 Z.z. Za týmto účelom splnomocňuje nájomcu vo veciach výkonu práva poľovníctva a vytvárania, uznávania poľovných revírov, zastupovaním pred orgánmi štátnej správy, vo všetkých správnych konaniach, prijímaním písomností, rozhodovaním na týchto konaniach a splnomocňuje ho aj podpisovým oprávnením v rámci týchto konaní (napr. zhromaždenie vlastníkov poľovných pozemkov § 5, zmluva vlastníkov §12 a užívanie poľovných revírov § 11 zákona č. 279/2009 Z.z.).

Čl. III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, **na obdobie 15 rokov, a to od 1. októbra 2025 do 30. septembra 2040** (ďalej aj ako „Doba nájmu“), ak zo Zmluvy ďalej nevyplýva inak.
2. Ak sa v/ná Predmete nájmu nachádzajú akékoľvek poľnohospodárske plodiny, ktoré nie sú riadne dopestované a/alebo pozbierané ku dňu zániku Zmluvy, strany sa dohodli, že táto Zmluva zanikne, ako aj s tým spojená Doba nájmu, až po zbere celej úrody z Predmetu nájmu.

Čl. IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu ročné nájomné:
 - a) za obdobie **od 01.10.2025 do 30.09.2030** vo výške **150,- EUR** (slovom: stopäťdesiat euro). Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu tak predstavuje **772,81 €**, t.j. **slovom: sedemstosedemdesiatdva EUR a 81 centov** (ďalej aj ako „ročné nájomné“).
 - b) za obdobie **01.10.2030 do 30.09.2040** vo výške **200,- EUR** (slovom: dvesto euro) **za 1 hektár** prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu tak predstavuje **1030,42 €**, t.j. **slovom: jedentisictridsať EUR a 42 centov** (ďalej aj ako „ročné nájomné“).
2. Pokiaľ sa Predmet nájmu nebude na základe tejto Zmluvy riadne užívať Nájomcom po celý rok, ročné nájomné sa alikvotne zníži.

3. Strany sa ďalej dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi ročné nájomné a/alebo jeho alikvotnú časť pozadu, a to vždy do 31.12 kalendárneho roka, za ktoré sa ročné nájomné a/alebo jeho alikvotná časť platí.
4. Úhrada ročného nájomného a/alebo jeho alikvotnej časti sa Nájomcom zrealizuje obvykle bankovým prevodom alebo poštovým poukazom alebo v hotovosti v pokladni Nájomcu.
5. Nájomca berie na vedomie, že pred podpisom tejto Zmluvy vznikla Prenajímateľovi pohľadávka voči Nájomcovi, nájomné za obdobie 01.10.2024 do 30.09.2025, v sume 772,81 EUR, ktorú sa Nájomca zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi v novej lehote splatnosti do 31.12.2025.

Čl. V. Osobitné dojednania – niektoré podmienky na užívanie Predmetu nájmu

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je oprávnený dať do nájmu Nájomcovi na základe tejto Zmluvy, a to bez akýchkoľvek obmedzení a že takýto riadny užívaniaschopný stav Predmetu nájmu je povinný Nájomcovi zabezpečiť kedykoľvek počas účinnosti Zmluvy.
2. Prenajímateľ súhlasí, čo potvrdzuje svojim podpisom na tejto Zmluve, že Nájomca je oprávnený počas dojednanej Doby nájmu (v zmysle článku III. Zmluvy), ako aj počas zmenenej doby nájmu v zmysle Zákona zriaďiť na Predmete nájmu drobné stavby (pletivové oplotenie, ohradu a pod.), ktoré nebudú spojené so zemou pevným základom.
3. Táto Zmluva sa spravuje ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov, ako aj ustanoveniami Zákona, ako aj nie však výlučne nasledovnými podmienkami na užívanie Predmetu nájmu:
 - a) Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu na poľnohospodárske účely v súlade s predmetom svojich činností, ktoré má a/alebo bude mať zapísané v príslušnom registri,
 - b) Nájomca sa zaväzuje obrábať pôdu z Predmetu nájmu v rámci evidovanej kultúry, a to so starostlivosťou dobrého hospodára a riadnou farmárskou praxou.
4. Strany sa dohodli, že daň z nehnuteľností sa zaväzuje vo vzťahu k Predmetu nájmu hradiť Nájomca.
5. Strany sa ďalej dohodli, že Nájomca je oprávnený:
 - a) zmeniť druh Predmetu nájmu len s písomným súhlasom Prenajímateľa,
 - b) predmet nájmu a/alebo jeho ktorúkoľvek časť dať do podnájmu akémukoľvek tretiemu subjektu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Prenajímateľ bude mať záujem previesť vlastnícke právo k Predmetu nájmu a/alebo jeho ktorejkoľvek časti na tretiu osobu, ak najmä zo Zákona nevyplýva inak, je Prenajímateľ povinný Predmet nájmu, resp. jeho každú takúto časť najprv (t.j. prednostne) ponúknuť na predaj Nájomcovi. Porušenie tejto povinnosti Prenajímateľa sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy, pre ktoré je Nájomca oprávnený od Zmluvy odstúpiť.

Čl. VI. Zánik zmluvy

1. Zmluva zaniká uplynutím Doby nájmu, najmä po zohľadnení článku III. tejto Zmluvy, ak zo Zákona nevyplýva inak. Zo Zákona predovšetkým vyplýva, čo obe strany berú na vedomie, že ak Nájomca najskôr rok a najneskôr 2 mesiace pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, doručí preukázateľným spôsobom Prenajímateľovi návrh novej nájomnej zmluvy a Prenajímateľ do uplynutia času, na ktorý bol nájom dohodnutý, tento návrh neodmietol alebo neoznámil nájomcovi, že uzavrel nájomnú zmluvu s inou osobou, uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý vznikne medzi zmluvnými stranami nájomný vzťah na neurčitý čas, ktorý možno vypovedať k 1. novembru s výpovednou lehotou jeden rok. Ak sa uplatní tento bod (okrem prvej vety), tak strany sa dohodli, že počas trvania nového nájomného vzťahu sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné spôsobom, za podmienok a vo výške, ktoré budú vyplývať z návrhu nájomnej zmluvy Nájomcu doručenej Prenajímateľovi, ktorý v zmysle tohto bodu Zmluvy Prenajímateľ neodmietol.
2. Zmluva okrem uplynutia času a/alebo z iných zákonných dôvodov, môže zaniknúť aj:
 - a) písomnou dohodou strán alebo
 - b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa podľa bodu 3. tohto článku Zmluvy alebo
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu podľa bodu 4. tohto článku Zmluvy alebo
 - d) písomným odstúpením ktoroukoľvek stranou z dôvodov uvedených v Zmluve a/alebo v Zákone.
3. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu vypovedať, ak:
 - a) Nájomca bez písomného súhlasu Prenajímateľa podstatným spôsobom zmenil druh pozemkov, ktoré sú Predmetom nájmu;
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu;
 - c) Nájomca napriek písomnej výzve Prenajímateľa nezaplatil ročné nájomné alebo jeho alikvotnú časť v novej, náhradnej lehote 60 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa Nájomcovi.
4. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal;
 - b) akákoľvek časť Predmetu nájmu sa stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilou na dohodnuté užívanie;
 - c) po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky sa na väčšej časti Predmetu nájmu nemôže uskutočňovať poľnohospodárska výroba z dôvodov verejného záujmu;
 - d) Prenajímateľ vykonal na Predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.
5. Strany sa dohodli, že Zmluvu možno vypovedať výlučne z dôvodov uvedených v bode 3. alebo 4 tohto článku Zmluvy vždy k 31. októbru príslušného kalendárneho roka, pričom Zmluvná strana musí doručiť písomnú výpoveď druhej zmluvnej strane najneskôr do 31. marca toho kalendárneho roka, v ktorom má byť Zmluva vypovedaná. Výpoveď musí mať písomnú formu, inak je neplatná.
6. Strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy, Zmluva zaniká dorúčením písomného odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
7. V deň zániku Zmluvy je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi, pričom uvedené neplatí v prípade odstúpenia od Zmluvy, kedy sa Predmet nájmu Nájomcom odovzdá Prenajímateľovi v lehote 20 dní od doručenia odstúpenia

od Zmluvy druhej zmluvnej strane, pokiaľ sa neuplatní článok III., bod 2. tejto Zmluvy a/alebo postup vyplývajúci z článku VI., bod 1. Zmluvy (okrem prvej vety). Ku dňu odovzdania Predmetu nájmu Nájomcom Prenajímateľovi je Nájomca povinný z Predmetu nájmu odstrániť aj drobné stavby, ktoré na Predmete nájmu počas doby nájmu umiestnil.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu medzi zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v Čl.III., bod 1.
2. Zmeny Zmluvy je možné vykonať len písomne, formou písomných dodatkov, ak zo Zmluvy nevyplýva inak.
3. Zmluvu je možné ukončiť len písomne, ak zo Zmluvy nevyplýva inak.
4. Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi v celom rozsahu škodu, ktorá Nájomcovi vznikne porušením akejkoľvek právnej povinnosti na strane Prenajímateľa.
5. Čo sa týka doručovania, strany sa dohodli (uvedené platí aj pre čl. VI., bod 1., druhá veta Zmluvy), že akékoľvek písomnosti si budú zasielať v prípade FO: na adresu fyzickej osoby uvedenej v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade PO: na adresu právnickej osoby, ktorá je ako aktuálna adresa sídla zapísaná na www.orsr.sk alebo na stránke iného registra, v ktorom je právnická osoba zapísaná v čase odoslania zásielky na poštovú prepravu. Strany sa ďalej dohodli, že ak si budú zasielať listiny, ktoré budú doručované poštou, kuriérom alebo inou osobou (ďalej aj ako „doručovateľ“), ktorá bude mať povinnosť doručiť zásielku, sa bude považovať za doručenie dňom prvého uloženia zásielky u doručovateľa, a to aj v prípade, že zásielka sa odosielateľovi vráti ako nedoručená alebo neprevzatá alebo nedoručiteľná. Pokiaľ adresát prevezme zásielku skôr, ako by podľa tohto písma mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.
6. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy stratia platnosť a/alebo účinnosť, Zmluvné strany sa ich zaväzujú nahradiť takými platnými a/alebo účinnými ustanoveniami, ktoré sa budú čo najviac približovať jeho pôvodnému zmyslu a účelu.
7. Táto Zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor medzi stranami, ktorá nahrádza akékoľvek predchádzajúce dojednania o predmete Zmluvy a Predmete nájmu.
8. Zmluva je vyhotovená v **troch rovnopisoch**, z toho jeden rovnopis patrí Prenajímateľovi a 2 rovnopisy patria Nájomcovi (z ktorých 1 rovnopis použije Nájomca na zápis Nájomcu ako oprávneného užívateľa do príslušného KN, s čím strany súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi na tejto Zmluve).
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a že táto vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

Prílohy:1./ Špecifikácia Predmetu nájmu*

* vybrané údaje: Informačný systém katastra nehnuteľností, Zdroj: Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, aktualizácia 01.04.2025, zmluva č. 112/2021/LPO

V PAMETI dňa 05.05.2025

V Čiližskej Radvani dňa 16.04.2025