

## NÁJOMNÁ ZMLUVA

**Mesto Trnava** (ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Sídlo: Hlavná 1, 917 71 Trnava  
Štatutárny orgán: JUDr. Peter Bročka, LL. M., primátor mesta  
IČO: 00 313 114  
DIČ: 2021175728  
Bankové spojenie:  
IBAN:

**a**

**FARMA MAJCICHOV, a. s.** (ďalej aj ako „nájomca“ a spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Sídlo: Majcichov 50, 919 22  
V zastúpení: Martin Lund Madsen, predseda predstavenstva  
IČO: 36 228 095  
DIČ: 2020163926  
Zápis do OR: Obchodný register Okresného súdu Trnava, oddiel: Sa, vložka č. 10069/T

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“), 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 len „zákon č. 504/2003 Z. z.“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený, v znení neskorších doplnkov a uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 694/2021 zo dňa 29.06.2021 v znení uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 882/2022 zo dňa 15.02.2022 a uznesenia Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 1013/2022 zo dňa 28.06.2022 túto

**nájomnú zmluvu na nájom pozemkov na poľnohospodárske účely**  
(ďalej aj ako „nájomná zmluva“ alebo aj ako „zmluva“)

### I.

#### **Predmet zmluvy a predmet nájmu**

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) pozemkov nachádzajúcich sa v k. ú. Trnava, zapísaných na liste vlastníctva č. 5000 ako:

- a) parc. reg. „C“ č. 10814/1 – orná pôda, s výmerou 96 028 m<sup>2</sup>,
- b) parc. reg. „C“ č. 10812/6 – orná pôda, s výmerou 193 078 m<sup>2</sup>.

2. Predmetom tejto zmluvy je nájom pozemku opísaného v ods. 1 písm. a) tohto článku zmluvy s výmerou 96 028 m<sup>2</sup> a časti pozemku vyčlenenej z pozemku opísaného v ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy s výmerou 153 972 m<sup>2</sup> v zmysle grafického znázornenia a GPS súradníc, ktoré tvoria prílohu č. 1 tejto zmluvy, s celkovou výmerou **25 ha**, resp. 250000 m<sup>2</sup> (ďalej len „**predmet nájmu**“).

3. Prenajímateľ na základe tejto nájomnej zmluvy odplatne prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie na účely a za podmienok stanovených v tejto zmluve a nájomca preberá predmet nájmu do dočasného užívania, pričom sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platiť prenajímateľovi nájomné.

4. Nájom predmetu nájmu bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Trnava č. 694/2021 zo dňa 29.06.2021 ako prípad hodný osobitného zreteľa trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že spoločnosť FARMA MAJCICHOV, a. s. uvoľní pozemky v katastrálnom území Zeleneč, na ktoré je uzatvorená nájomná zmluva, pred uplynutím doby nájmu pre

potreby mesta a Mesto Trnava poskytne spoločnosti za tieto uvoľnené pozemky náhradné pozemky na poľnohospodárske účely.

## II.

### Účel nájmu, spôsob a rozsah užívania predmetu nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na poľnohospodárske účely.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

## III.

### Nájomné a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 250 eur/ha/rok, čo predstavuje ročné nájomné za celý predmet nájmu vo výške **6250 eur/rok**.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné za príslušný kalendárny rok na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy v termíne do 31.03. nasledujúceho kalendárneho roka, pričom pri platbe uvedie variabilný symbol 1710587242.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade znehodnotenia meny infláciou sa počnúc rokom 2023 výška nájomného každoročne upraví o percento oficiálne oznámenej inflácie meny za predchádzajúci kalendárny rok. Výšku nájomného na príslušný kalendárny rok počnúc rokom 2023 každoročne oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne bez zbytočného odkladu ihneď po tom, ako sa dozvie o výške miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok. Takto určenú výšku nájomného je nájomca povinný platiť v termíne podľa ods. 2 tohto článku zmluvy.
4. V prípade mimoriadnych okolností, najmä následkov prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil, alebo ich následky mohol odvrátiť a prekonať, a v dôsledku ktorých nájomca nemohol prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely, alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na základe predchádzajúcej dohody s prenajímateľom na primeranú zľavu z nájomného. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

## IV.

### Doba nájmu

Nájom sa uzatvára **na dobu určitú od 01.01.2022 do 30.09.2028**.

## V.

### Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný na účely dojednané v čl. II. tejto zmluvy. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a že ho v takomto stave preberá do užívania.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
  - a) umožniť nájomcovi vstup na predmet nájmu,
  - b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou.

3. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený za prítomnosti nájomcu kedykoľvek vstúpiť na pozemky opísané v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy na účely kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu podľa dohodnutých podmienok.

4. Nájomca sa zaväzuje:

- a) využívať predmet nájmu riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a znášať obvyklé náklady spojené s týmto užívaním, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jeho úrodnosť a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave so starostlivosťou riadneho hospodára pri zachovaní účelu nájmu uvedeného v tejto zmluve, a to spôsobom, ktorý je primeraný jeho povahe a určeniu a v súlade s osobitnými predpismi, najmä však v súlade so zákonom č. 405/2011 Z. z. o rastlinnolekárskej starostlivosti a o zmene zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 136/2000 Z. z. o hnojivách v znení neskorších predpisov, zákonom 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 predpisov a zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, ako aj dodržiavať hygienické ochranné pásma vodných zdrojov a špecifické podmienky ochrany chránených vtáčích území,
- b) využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčných schopností alebo jeho mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- c) pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu a využívanie poľnohospodárskej pôdy a na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia,
- d) umožniť prenájomcovi vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie umožniť prenájomcovi vstup na predmet nájmu a poskytnúť mu potrebné podklady a vysvetlenia k plneniu podmienok tejto zmluvy,
- e) dodržiavať podmienky, ktoré mu stanoví prenájomca v písomne udelenom súhlase v zmysle ods. 5 písm. b) tohto článku zmluvy, aj keď na základe tohto súhlasu nedôjde k zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom; v prípade, že nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom súhlase, je to dôvod na zrušenie podnájmu alebo výpožičky kedykoľvek počas doby trvania podnájmu alebo výpožičky,
- f) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájmovej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.),
- g) nedopustiť vznik skládky odpadu na predmete nájmu, a ak aj napriek tomu skládka odpadu na predmete nájmu vznikne, bezodkladne ju odstrániť na vlastné náklady,
- h) pri skončení nájmovej zmluvy odovzdať prenájomcovi predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie,
- i) platiť správcovi dane (mestu, obci) daň z nehnuteľnosti v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, ak mu takáto povinnosť vyplýva zo zákona,
- j) nepoužívať tekuté odpady zo živočíšnej výroby na predmete nájmu (za odpad v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa nepovažuje hnojovica v zmysle zákona č. 136/2000 Z. z. o hnojivách v znení neskorších predpisov),
- k) uhrádzať prenájomcovi dohodnuté nájmné v termíne dohodnutom v čl. III. ods. 2 a 3 tejto zmluvy.

5. Nájomca môže:

- a) zmeniť druh predmetu nájmu v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku alebo vykonať inú zmenu predmetu nájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu,
- b) dať predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu, vydaným na základe písomnej žiadosti nájomcu v súlade s § 10 ods. 4 a 5

zákona č. 504/2003 Z. z., pričom nájomca je povinný uviesť v žiadosti spôsob (účel) a čas podnájmu alebo výpožičky.

6. Vzhľadom na mieru inflácie nájomca berie na vedomie, že nájomné môže byť prehodnotené a upravené podľa platných právnych predpisov. Základné nájomné môže byť zvýšené jedenkrát ročne maximálne o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, bez súhlasu nájomcu podľa rozhodnutia prenajímateľa.

## **VI. Skončenie nájmu**

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
- c) výpoveďou zo strany nájomcu k 30.09. bežného roka s výpovednou lehotou jeden rok, pričom výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede prenajímateľovi.

2. Prenajímateľ môže pred uplynutím dohodnutej doby nájmu odstúpiť od zmluvy aj vtedy, ak

- a) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do termínu splatnosti uvedeného vo výzve,
- b) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- c) nájomca nevyužíva predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel,
- d) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa,
- e) nájomca dal predmet nájmu do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v uvedenom písomnom súhlase,
- f) nájomca využíva predmet nájmu spôsobom, ktorý znižuje kvalitu pôdy,
- g) bude potrebné realizovať konkrétnu investičnú akciu na predmete nájmu v prípade verejného záujmu alebo iného odôvodneného záujmu prenajímateľa.

3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak

- a) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaného prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- b) prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.

4. V prípade, že prenajímateľ odstúpi od zmluvy z dôvodu uvedeného v ods. 2 písm. g) tohto článku zmluvy, je povinný poskytnúť nájomcovi náhradný pozemok o výmere zodpovedajúcej výmere predmetu nájmu.

5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak táto bola založená. Ak úroda založená nebola, účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi.

6. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa ods. 1 tohto článku zmluvy, je nájomca povinný ku dňu, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva, pričom oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

7. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že ku dňu zániku tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia.

## **VII.**

### **Úroky a zmluvné pokuty**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, resp. pomernú časť nájomného v dohodnutom termíne riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

2. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu, ak

- a) užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel, alebo ak dal predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (s výnimkou § 12a zákona č. 504/2003 Z. z.), alebo ak zmenil druh predmetu nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, vo výške 50 % ročného nájomného,
- b) ku dňu skončenia nájmu nevypracuje predmet nájmu a neodovzdá ho prenajímateľovi v stave dojednaného spôsobu užívania, vo výške 100 % ročného nájomného.

3. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že zo strany nájomcu došlo k porušeniu povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta.

4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody a odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká nárok na zmluvnú pokutu.

## **VIII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 211/2000 Z. z.“) a zároveň súhlasí so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti podľa tejto zmluvy sa považujú za doručené druhej zmluvnej strane pri osobnom odovzdaní okamihom ich prevzatia. Pri zaslaní poštou alebo kuriérskou službou na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. na inú adresu v súlade s čl. V. ods. 4 písm. f) tejto zmluvy, sa písomnosť považuje za doručenú na tretí pracovný deň odo dňa jej odoslania, bez ohľadu na to, či zásielka bola prevzatá, neprevzatá alebo adresátom odmietnutá, okrem prípadu, ak by došlo k preukázanému doručeniu písomnosti skôr.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy sú možné len na základe písomnej dohody zmluvných strán, a to vo forme písomných vzostupne očíslovaných dodatkov k zmluve, podpísaných obidvomi zmluvnými stranami.

2. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 504/2003 Z. z. a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

3. V prípade, ak niektoré ustanovenie zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade

zaväzujú nahradiť dodatkom k zmluve neplatné alebo neúčinné ustanovenie platným alebo účinným znením ustanovenia, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného ustanovenia. Do uzatvorenia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle zákona č. 211/2000 Z. z.

5. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, pričom prenajímateľ dostane tri vyhotovenia a nájomca dostane dve vyhotovenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto 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 tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju vlastnoručne podpisujú.

7. Zmluva bola zverejnená dňa .....

V Trnave dňa .....

V ..... dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

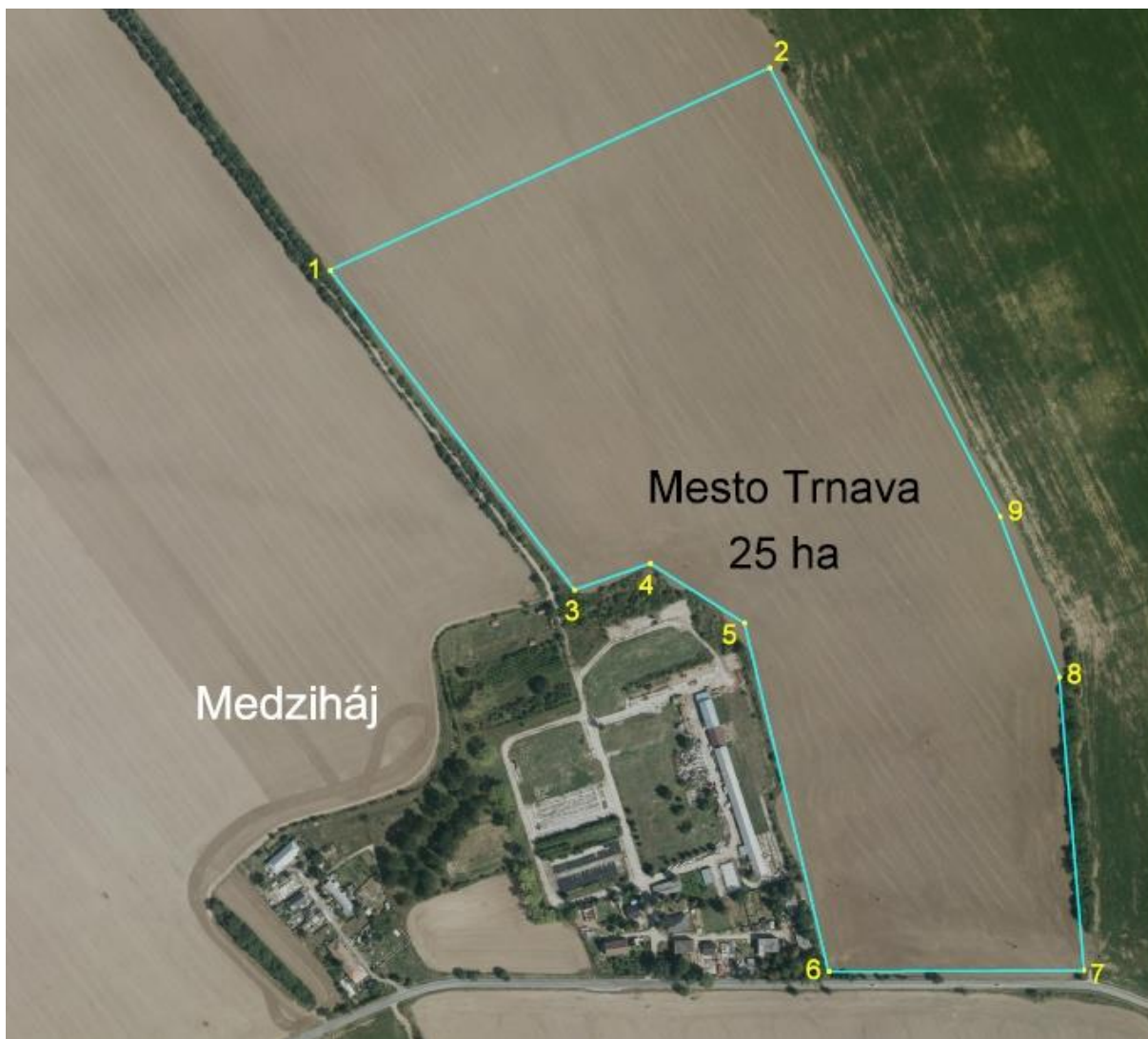
.....  
Mesto Trnava  
JUDr. Peter Bročka, LL. M.  
primátor mesta

.....  
FARMA MAJCICHOV, a. s.  
Martin Lund Madsen  
predseda predstavenstva

#### Prílohy:

Príloha č. 1: Grafické znázornenie predmetu nájmu s GPS súradnicami

Príloha č. 1: Grafické znázornenie predmetu nájmu s GPS súradnicami



Číslo bodu	$\varphi$	$\lambda$
1	48.379767666	17.509150060
2	48.381697590	17.514123899
3	48.377432092	17.512404523
4	48.377699228	17.513271888
5	48.377299934	17.514453660
6	48.374614948	17.515846762
7	48.374817397	17.518866726
8	48.377109941	17.518241758
9	48.378334202	17.517357284