

## Zmluva o nájme

### pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení so zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len ako „Zmluva“) medzi:

### Zmluvné strany:

**Prenajíateľ:** **Obec Dolné Srnie**  
IČO: 00 311 511  
Sídlo: Dolné Srnie 242, 916 41 Dolné Srnie, SR  
Zastúpená: Renáta Žakovicová, starostka obce  
(ďalej len ako „Prenajíateľ“)

a

**Nájomca:** **BIOKONZULT plus s. r. o.**  
IČO: 45 380 716  
Sídlo: Dolné Srnie 119, 916 41 Dolné Srnie  
Zastúpený: Ing. Július Kráľ, konateľ  
(ďalej len ako „Nájomca“)  
(ďalej Prenajíateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

sa dohodli na uzavretí tejto nájomnej Zmluvy (ďalej len ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

### Článok I.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi Predmet nájmu špecifikovaný v Článku II. bod 1. tejto Zmluvy do odplatného užívania, a to spôsobom a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.

### Článok II.

#### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom **nehnutel'nosti vo výške spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku**, nachádzajúca sa v **katastrálnom území Dolné Srnie**, obec Dolné Srnie, okres Nové Mesto nad Váhom, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností ako:
  - **Pozemok parcely registra „C“, parc. č. 4962/6**, druh pozemku: orná pôda o výmere 848 m<sup>2</sup>,  
zapísané na **LV č. 1**, vedenom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom pre k. ú. Dolné Srnie.  
Nehnutel'nosť uvedená v tomto bode Zmluvy je ďalej v Zmluve označovaná len ako „**Predmet nájmu**“.
2. Prenajíateľ prehlasuje, že je oprávnený Predmet nájmu Nájomcovi prenechať do nájmu.

### Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje, že bude Predmet nájmu užívať za nasledovným účelom:
  - poľnohospodárske využitie na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti – pestovanie poľnohospodárskych plodín
  - chov včiel, umiestnenie včelníc
2. Nájomca sa zaväzuje, že o uvedený Predmet nájmu sa bude riadne starať. Revitalizáciu Predmetu nájmu zabezpečí sám a na vlastné náklady.
3. Nájomca sa zaväzuje, že na uvedenom Predmete nájmu nebude pestovať žiadne rastliny slúžiace k výrobe omamných a psychotropných látok (napr, konopa siata – canabis sativa, tabak riržínsky – nicotiana tabacum a pod.).
4. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Účel nájmu nesmie byť zmenený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
5. Nájomca prehlasuje, že Predmet nájmu preberá do svojho užívania podľa tejto Zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu Nájomca preberá.

### Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom Predmetu nájmu sa uzatvára na **dobu určitú a to na dobu 5 rokov od nadobudnutia účinnosti Zmluvy**. Výpovedná doba je 3 mesiace.

### Článok V. Nájomné a splatnosť

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie – nájom Predmetu nájmu zaplatí Nájomca Prenajímateľovi **nájomné** vo výške **100 EUR s DPH ročne**, slovom sto eur s DPH ročne (ďalej len ako „**nájomné**“).
2. Nájomné sa zaväzuje Nájomca zaplatiť vždy do 31.01. v príslušnom roku bankovým prevodom na bankový účet Prenajímateľa IBAN – SK69 5600 0000 0058 0977 0002. Nájomné sa považuje za uhradené dňom jeho pripísania v prospech bankového účtu Prenajímateľa, ktorý je uvedený v predchádzajúcej vete.
3. Pre prípad omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného sa Zmluvné strany dohodli, že Prenajímateľ má nárok na zaplatenie zmluvného úroku z omeškania vo výške 0,05 % nezaplateného nájomného a to za každý aj začatý deň omeškania.
4. Porušenie platobnej disciplíny Nájomcom je dôvodom na odstúpenie od Zmluvy zo strany Prenajímateľa.
5. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl. IX tejto Zmluvy sa nesplnená časť

nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu.

#### **Článok VI. Technický stav Predmetu nájmu**

1. Prenajímateľ odovzdáva Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na bežné ako aj dohodnuté užívanie. V deň odovzdania Predmetu nájmu bude spísaný protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu. Protokol o odovzdaní a prebratí Predmetu nájmu bude obsahovať najmä stav Predmetu nájmu a bude podpísaný Prenajímateľom aj Nájomcom.

#### **Článok VII. Práva a povinnosti Prenajímateľa**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu do užívania v súlade s touto Zmluvou.
2. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu riadneho užívania a údržby Predmetu nájmu, najmä vstup na pozemky na účely vykonania ohliadky nehnuteľnosti.

#### **Článok VIII. Práva a povinnosti Nájomcu**

1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely a chov včiel pri prevádzkovaní podniku so starostlivosťou riadneho hospodára a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (zákon 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, príloha č. 2 nariadenia SR č. 436/2022 Z. z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb), zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v dobrom poľnohospodárskom environmentálnom stave.
2. Nájomca je povinný znášať náklady spojené s užívaním a udržiavaním Predmetu nájmu v stave spôsobilom na dosiahnutie dohodnutého účelu.
3. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu Predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
4. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na Predmete nájmu. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, Nájomca je

povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému obvodnému úradu životného prostredia, Prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.

5. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností 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.
6. Nájomca nemôže vykonávať stavebné úpravy na Predmete nájmu bez písomného súhlasu Prenajímateľa.
7. Nájomca môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu, zmeniť druh prenajatých pozemkov alebo jeho časti v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku a je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu Prenajímateľ v písomne udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto Zmluvy dodatkom.
8. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu.
9. Nájomca sa zaväzuje komunikovať s Prenajímateľom vo veciach tejto Zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany Prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi výkon kontroly dodržiavania podmienok Zmluvy a Predmetu nájmu, najmä vstup na pozemky na účely vykonania obhliadky nehnuteľnosti, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu informovať Prenajímateľa o všetkých skutočnostiach súvisiacich s Predmetom nájmu, najmä pre zabránenie škodám na Predmete nájmu. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne a v prípade hrozby vzniku škody tejto zabrániť. Pri nesplnení povinností uvedených v tomto bode Zmluvy Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne.
12. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať platné právne predpisy týkajúce sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pre zamestnancov v súvislosti s nájmom Predmetu nájmu.
13. Nájomca nadobudnutím účinnosti tejto Zmluvy preberá na seba povinnosti dodržiavať príslušné hygienické, bezpečnostné, požiarne a iné predpisy.
14. Nájomca nie je oprávnený bez písomného súhlasu Prenajímateľa umožniť užívanie Predmetu nájmu inej osobe a ani dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
15. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 15 dní kalendárnych dní písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení Zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie Nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, zmenu adresy, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania a pod.)
16. Nájomca je oprávnený po dobu platnosti tejto Zmluvy celý Predmet nájmu nepretržite, riadne a nerušene užívať a prevádzkovať v súlade s touto Zmluvou, za súčasného rešpektovania právnych predpisov Slovenskej republiky.

17. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v riadnom stave na ďalšie obhospodárenie. Ak sa nájom skončí a Nájomca nepožiadá o predĺženie doby nájmu, resp. o uzatvorenie novej Zmluvy, dňom skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať Predmet nájmu a odovzdať ho Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s Prenajímateľom nedohodne inak. Za odovzdanie Predmetu nájmu sa považuje aj písomné oznámenie Nájomcu Prenajímateľovi, že Predmet nájmu, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť Prenajímateľovi doručené najneskôr 3 mesiace pred dňom, ktorým sa nájom končí.

## **Článok IX. Skončenie nájmu**

1. Nájom Predmetu nájmu skončí uplynutím doby nájmu podľa čl. IV. tejto Zmluvy, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
2. Nájom Predmetu nájmu pred uplynutím doby nájmu zaniká:
  - a) dohodou Zmluvných strán uzavretej v písomnej forme,
  - b) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa zo zákonných dôvodov alebo dôvodov uvedených v tejto Zmluve. Nájom zaniká v takom prípade doručením odstúpenia,
  - c) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
  - a) bude Predmet nájmu potrebovať užívať pre vlastnú potrebu,
  - b) nájomca bude užívať Predmet nájmu v rozpore:
    - s dohodnutým účelom,
    - starostlivosťou riadneho hospodára,
    - neprimerane k druhu pozemku,
    - s osobitnými predpismi,
    - s povinnosťami a podmienkami vyplývajúcimi zo Zmluvy,
  - c) nájomca dal Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu,
  - d) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
  - e) nájomca nereaguje na písomnosti Prenajímateľa (je nečinný),
  - f) nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
  - g) nájomca napriek písomnej výzve užíva Predmet nájmu alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba Predmet nájmu vypratať,
  - h) počas nájmu Predmetu nájmu dôjde k predaju alebo zániku podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho Nájomcu, alebo k zlúčeniu alebo splynutiu podniku.

V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa Zmluva zaniká po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, Zmluva zaniká na konci mesiaca, ktorý nasleduje po doručení písomného odstúpenia od Zmluvy Nájomcovi.

4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy ak:
  - a) prenajímateľ uskutočnil na Predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je Predmet nájmu prenajatý,

- b) prenajímateľ zriadil na Predmete nájmu stavbu,
- c) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným Prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.

V prípade odstúpenia od Zmluvy zo strany Nájomcu Zmluva zaniká po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, Zmluva zaniká na konci mesiaca, ktorý nasleduje po doručení písomného odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi.

- 5. Termín „zber úrody“ sa v tejto Zmluve rozumie 31.10. kalendárneho roka.
- 6. Nájomca je povinný dňom ukončenia Zmluvy prenajatý Predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s Prenajímateľom nedohli inak.

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

- 1. Prenajímateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov na potreby evidencie pozemkov. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť ochranu osobných údajov pri ich spracovaní a ochrániť ich pred zneužitím.
- 2. Zmluva nadobúda platnosť dňom uzavretia Zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
- 3. Prenájom Predmetu nájmu bol schválený obecným zastupiteľstvom Prenajímateľa na základe uznesenia č. 105/2023 zo dňa 31.10.2023.
- 4. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto Zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto Zmluve, len písomne po vzájomnej dohode.
- 5. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy, pokiaľ nie sú v Zmluve výslovne uvedené sa primerane riadia zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení, pokiaľ zákon č. 504/2003 Z. z. neustanovuje inak, pričom v otázke škody či iných podstatných právnych otázok sa Zmluvné strany dohodli, že bude platiť právny režim Obchodného zákonníka.
- 6. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis obdrží Prenajímateľ a jeden rovnopis obdrží Nájomca.
- 7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom, uzavreli ju dobrovoľne, ich prejav vôle je slobodný a vážny, Zmluva nie je uzatvorená pod nátlakom, ani v tiesni a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

Podpis Prenajímateľa, Dolné Srnie dňa 01-03-2024

\_\_\_\_\_



**Obec Dolné Srnie**  
Renáta Žakovicová, starostka obce

Podpis Nájomcu, Dolné Srnie dňa 1.3.2024

\_\_\_\_\_

**BIOKONZULT® plus s.r.o. ①**  
Dolné Srnie 119, 916 41  
IČO: 45 380 716 DIČ: 202 297 1632  
Okresný súd Trenčín, odd. Sro, vložka č.22598/R

**BIOKONZULT plus s. r. o.**  
v zast. Ing. Július Kráľ, konateľ