

Nájomná zmluva o nájme pozemkov

na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku
ev. č. prenajímateľa 10/2024/NZ-OP, ev. č. nájomcu 2/2024

uzatvorená podľa zák. č. 504/2003 Z. z. (ďalej len „Zákon“) a § 663 až 684 Občianskeho zákonníka

I. Zmluvné strany

1. Prenajímateľ (vlastník pozemkov):

Názov: **Mesto Nové Mesto nad Váhom**
Adresa: Čsl. armády 64/1, 915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 00311863
Zastúpené: Ing. František Mašlonka, primátor mesta
Číslo účtu (IBAN): SK12 5600 0000 0058 0126 5001
(ďalej len „prenajímateľ“)

2. Nájomca (užívateľ pozemkov):

Obchodné meno: **PASIA spol. s r.o.**
Sídlo: Partizánska 401, 916 24 Horná Streda
IČO / IČ DPH : 31 422 900 / SK2020380538
Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín Odd.: Sro, Vložka č. 317/R
Zastúpená: Ing. Ferdinand Marko, konateľ
(ďalej len „nájomca“)

II. Predmet, účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi poľnohospodárske pozemky v k. ú. NOVÉ MESTO NAD VÁHOM:

Typ	CPU	Číslo parcely	CLV	Výmera parcely (m ²)	Cena (€/m ²)	Podiel vlastníka	DRP	Nájom (€)
				Výmera užív. podielu (m ²)		Cena podielu vlastníka (€)		
Katastrálne územie: 842044 NOVÉ MESTO NAD VÁHOM								
E	2	718/1	6106	941		7 / 24	2	
Spolu za parcelu:				246.80	0.319	78.71		2.361
E	2	718/2	6106	382		7 / 24	10	
Spolu za parcelu:				22.80	0.319	7.26		0.218
E	2	797	3055	4504		5 / 9	2	
Spolu za parcelu:				2 502.20	0.033	82.57		2.477
E	2	798	4146	4455		5 / 9	2	
Spolu za parcelu:				1 327.20	0.033	43.80		1.314

E	2	832	6106	10649		7 / 24	2	
Spolu za parcelu:				3 106.00	0.246	764.06		22.922
E	1	924/2	3160	2871		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				2 871.00	0.332	953.17		28.595
E	1	924/3	3160	27		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				27.00	0.332	8.96		0.269
E	1	925/2	3160	2547		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				2 547.00	0.332	845.60		25.368
E	1	925/3	3160	63		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				63.00	0.332	20.92		0.628
E	1	931/4	3160	5136		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				5 136.00	0.332	1 705.15		51.155
E	1	931/5	3160	289		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				79.00	0.332	26.23		0.787
E	1	959/2	3160	2732		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				2 011.00	0.332	667.65		20.030
E	1	963	3160	13980		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				13 666.00	0.328	4 482.45		134.474
E	1	968/3	3160	1107		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				1 107.00	0.332	367.52		11.026
E	1	968/21	3160	5204		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 460.00	0.332	1 480.72		44.422
E	1	971/1	6879	14560		4 / 8	2	
Spolu za parcelu:				6 921.50	0.332	2 297.94		68.938
E	1	983/17	6756	253		4 / 6	13	
Spolu za parcelu:				4.00	0.349	1.39		0.042
E	1	994/1	3160	49		1 / 1	13	
Spolu za parcelu:				49.00	0.332	16.27		0.488
E	1	994/2	3160	191		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				191.00	0.332	63.41		1.902
E	1	994/3	3160	16991		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				16 991.00	0.332	5 641.01		169.230
E	1	995/1	3160	43		1 / 1	13	
Spolu za parcelu:				43.00	0.332	14.28		0.428
E	1	995/2	3160	158		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				110.00	0.332	36.52		1.096
E	1	995/3	3160	14447		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				14 447.00	0.332	4 796.40		143.892
E	1	1007/1	3160	92347		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				6 400.00	0.330	2 112.00		63.360
E	1	1007/4	3160	13761		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				12 349.00	0.331	4 087.52		122.626
E	1	1007/5	3160	14362		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				14 362.00	0.136	1 953.23		58.597
E	1	1007/6	3160	41062		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				33 446.00	0.332	11 104.07		333.122
E	1	1012/2	3160	5702		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 733.00	0.136	643.69		19.311
E	1	1012/3	3160	11417		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				10 266.00	0.332	3 408.31		102.249
E	1	1020/2	3160	45682		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				42 310.00	0.340	14 385.40		431.562
E	1	1025/2	3160	16218		1 / 1	13	
Spolu za parcelu:				547.00	0.347	189.81		5.694
E	1	1028	3160	39638		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				39 638.00	0.350	13 873.30		416.199
E	1	1031/2	3160	3561		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				3 306.00	0.351	1 160.41		34.812
E	1	1037/21	3160	1237		1 / 1	14	
Spolu za parcelu:				563.00	0.022	12.39		0.372
E	1	1045/2	3160	65754		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				61 356.00	0.381	23 376.64		701.299
E	1	1046	6928	109838		2 / 10	2	
Spolu za parcelu:				21 717.20	0.357	7 753.04		232.591
E	1	1057/1	3160	6056		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				6 056.00	0.357	2 161.99		64.860
E	1	1057/2	3160	24526		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				24 526.00	0.357	8 755.78		262.673

E	1	1081/2	3160	2355		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				1 846.00	0.382	705.17		21.155
E	1	1082	3160	27148		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				27 148.00	0.380	10 316.24		309.487
E	1	1083	3160	26626		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				26 626.00	0.359	9 558.73		286.762
E	1	1084/2	3160	7650		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				7 650.00	0.382	2 922.30		87.669
E	1	1128/1	6981	9227		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				4 036.80	0.199	803.32		24.100
E	1	1128/2	6981	3555		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				1 480.50	0.341	504.85		15.146
E	1	1128/3	6981	705		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				308.40	0.382	117.82		3.535
E	1	1129	6981	11157		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				4 881.20	0.382	1 864.61		55.938
E	1	1130	6981	33996		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				14 873.30	0.361	5 369.25		161.078
E	1	1131	6981	35974		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				15 738.60	0.358	5 634.43		169.033
E	1	1132/2	6981	10229		7 / 16	2	
Spolu za parcelu:				4 475.20	0.345	1 543.94		46.318
E	1	1133/3	3160	10337		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				10 337.00	0.335	3 462.90		103.887
E	1	1134/1	3160	36513		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				36 513.00	0.356	12 998.63		389.959
E	1	1135/1	3160	34528		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				34 528.00	0.360	12 430.08		372.902
E	1	1136/1	3160	13581		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				13 581.00	0.382	5 187.94		155.638
E	1	1137/1	3160	3720		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				3 481.00	0.302	1 051.26		31.538
E	1	1137/3	3160	8679		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				8 679.00	0.199	1 727.12		51.814
E	1	1152/2	3160	4701		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 513.00	0.199	898.09		26.943
E	1	1152/4	3160	1316		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				1 183.00	0.216	255.53		7.666
E	1	1153/2	3160	1000		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				1 000.00	0.374	374.00		11.220
E	1	1153/11	3160	1002		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				1 002.00	0.285	285.57		8.567
E	1	1154/2	3160	2852		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				2 852.00	0.382	1 089.46		32.684
E	1	1154/11	3160	3079		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				3 079.00	0.382	1 176.18		35.285
E	1	1155/2	3160	4524		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 524.00	0.382	1 728.17		51.845
E	1	1155/11	3160	4215		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 215.00	0.382	1 610.13		48.304
E	1	1156/2	3160	19893		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				19 893.00	0.382	7 599.13		227.974
E	1	1156/11	3160	8335		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				8 335.00	0.382	3 183.97		95.519
E	1	1156/13	6994	10000		1 / 2	2	
Spolu za parcelu:				5 000.00	0.382	1 910.00		57.300
E	1	1157/2	3160	19803		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				19 803.00	0.351	6 950.85		208.526
E	1	1177/21	3160	318		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				111.00	0.022	2.44		0.073
E	1	1188	3160	3550		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				3 550.00	0.269	954.95		28.649
E	1	1189	3160	4598		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				4 204.00	0.232	975.33		29.260
E	1	1191	3160	9809		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				9 809.00	0.377	3 697.99		110.940
E	1	1200	3160	17160		1 / 1	2	
Spolu za parcelu:				16 522.00	0.269	4 444.42		133.333

E	1	1225/2	7017	4701		39 / 72	2
Spolu za parcelu:				2 546.40	0.279	710.44	21.313
E	1	1229/1	3160	6182		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				6 182.00	0.279	1 724.78	51.743
E	1	1264/11	3160	23544		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				19 420.00	0.269	5 223.98	156.719
E	1	1264/12	3160	77		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				77.00	0.269	20.71	0.621
E	1	1266/4	3160	24497		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				22 724.00	0.269	6 112.76	183.383
E	1	1269	3160	8067		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				8 067.00	0.268	2 161.96	64.859
E	1	1272/12	7056	17040		1 / 4	2
Spolu za parcelu:				3 830.00	0.269	1 030.27	30.908
E	1	1284/2	3160	16284		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				16 284.00	0.267	4 347.83	130.435
E	1	1285/12	3160	16933		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				16 933.00	0.265	4 487.25	134.618
E	1	1288/17	3160	1507		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				1 507.00	0.269	405.38	12.161
E	1	1320	3160	4967		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				4 967.00	0.269	1 336.12	40.084
E	1	1324	3160	53435		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				48 610.00	0.269	13 076.09	392.283
E	1	1403/4	3160	309		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				201.00	0.237	47.64	1.429
E	1	1576	3007	10516		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				5 258.00	0.269	1 414.40	42.432
E	1	1581	4155	2723		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				1 361.50	0.269	366.25	10.988
E	1	1639/11	3160	1724		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				1 724.00	0.269	463.76	13.913
E	1	1639/12	3160	323		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				323.00	0.269	86.89	2.607
E	1	1668/2	3160	5		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				5.00	0.269	1.35	0.041
E	1	1880	3160	3575		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				294.00	0.269	79.09	2.373
E	1	1900/1	3575	22058		48 / 168	2
Spolu za parcelu:				4 253.40	0.269	1 144.17	34.325
E	1	1905/2	3160	2544		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				2 030.00	0.264	535.92	16.078
E	1	2206/1	7469	2561		4 / 12	2
Spolu za parcelu:				853.70	0.140	119.51	3.585
C	0	2342/2	3160	259		1 / 1	13
Spolu za parcelu:				141.00	0.260	36.66	1.100
C	0	5776/3	3160	13087		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				12 021.00	0.263	3 161.52	94.846
C	0	5776/5	3160	566		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				152.00	0.022	3.34	0.100
C	0	5908/4	3160	49		1 / 1	14
Spolu za parcelu:				25.00	0.269	6.73	0.202
C	0	5908/5	3160	19616		1 / 1	2
Spolu za parcelu:				19 616.00	0.310	6 080.96	182.429
C	0	6060/4	5896	31654		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				15 827.00	0.362	5 729.38	171.881
C	0	6064/5	5896	44405		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				22 202.50	0.382	8 481.36	254.441
C	0	6064/6	5896	18317		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				9 158.50	0.358	3 278.75	98.363
C	0	6064/7	5896	3241		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				1 473.00	0.199	293.13	8.794
C	0	6064/8	5896	384		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				173.00	0.199	34.42	1.033
C	0	6071/4	5896	2240		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				943.00	0.199	187.66	5.630
C	0	6071/5	5896	8824		1 / 2	2
Spolu za parcelu:				4 197.50	0.199	835.31	25.059

Spolu za KÚ: NOVÉ MESTO NAD VÁHOM	938 662.20 m ²	-	305 740.14 €	9 172.20 €
Spolu: Celkom užívaná výmera	938662.2 m²		305 740.14 €	9 172.20 €

Sumárne údaje

Kultúra	Výmera podielu (m ²)	Suma nájmu (€)
2 Orná pôda	937 267.40	9 163.661
10 Lesný pozemok	22.80	0.218
13 Zastavaná plocha a nádvorie	784.00	7.752
14 Ostatná plocha	588.00	0.574
Spolu	938 662.20	9 172.20

(ďalej aj len „**pozemky**“), pričom pozemky slúžia na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku nájomcu – poľnohospodárskeho podniku v zmysle Druhej časti (§ 7 a nasl.) Zákona.

2. Strany si dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú päť (5) rokov **od 01.08.2024 do 31.07.2029**.
3. Nájom zanikne:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou,
 - c) písomnou výpoveďou k 1. novembru zo strany prenajímateľa, s výpovednou lehotou 1 (jeden) rok.
 - d) písomnou výpoveďou k 1. novembru zo strany nájomcu, ak:
 - i. nájomca stratí spôsobilosť vykonávať poľnohospodársku činnosť,
 - ii. predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude predmet nájmu alebo jeho časť na základe rozhodnutia prenajímateľa nevyhnutne využitý na účely verejného záujmu alebo realizácie významnej investície, môže prenajímateľ z tohto dôvodu zmluvu alebo jej časť vypovedať kedykoľvek s výpovednou lehotou 2 (dva) mesiace. Nájomca sa zaväzuje neuplatňovať si voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody v prípade, ak mu bude zámer prenajímateľa túto zmluvu alebo jej časť vypovedať v zmysle tohto bodu zmluvy písomne oznámený najneskôr šesť mesiacov pred podaním výpovede.
5. Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu. To neplatí pri postupe podľa § 12a a § 12b Zákona.

III.

Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene nájmu za každý meter štvorcový užívanej výmery prenajatých pozemkov za rok vo výške **3%** z ceny poľnohospodárskej pôdy určenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky. Nájomné prislúchajúce prenajímateľovi vzhľadom na jeho spoluvlastnícke podiely k pozemkom, ktorým zodpovedá podiel na užívanej výmere **938 662,2m²** činí **9 172,20€/rok**. Výpočet výšky ročného nájomného užívanej výmery prenajatých pozemkov je uvedený v čl. II. tejto zmluvy.
2. Nájomné hradí nájomca ročne pozadu najneskôr do 30. novembra roka, za ktorý sa nájomné platí, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, ak dohodnutá suma nájomného uvedená v bode 1. tohto článku tejto zmluvy bude v niektorom roku trvania nájmu nižšia ako posledná zverejnená obvyklá výška nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy určená pre príslušné katastrálne územie v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z., nájomca sa zaväzuje rozdiel medzi dohodnutým ročným nájomným podľa bodu 1. tohto článku tejto

zmluvy a obvyklým nájomným uhradiť na účet prenajímateľa v lehote splatnosti nájomného podľa prvej vety tohto článku tejto zmluvy.

4. Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku ktorých nemohol nájomca 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 primeranú zľavu z nájomného.

Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi súvislosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

5. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20%, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.
6. Nájomca sa zaväzuje hradiť za pozemky daň z nehnuteľností v súlade s príslušnými právnymi predpismi.

IV.

Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný využívať predmet nájmu na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nájomcu, riadnym spôsobom primerane druhu pozemku v súlade s osobitnými predpismi a brať z nich úžitky na účel, uvedený v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný znášať obvyklé náklady pri bežnom užívaní predmetu nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
3. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením dočasných stavieb, prístreškov alebo zariadení na predmete nájmu (podzemných, nadzemných), na ktorých zriadenie nie je potrebný súhlas stavebného úradu, ako napr. oporných konštrukcií, závlah, vrátane vodných zdrojov ako sú studne, záchyty prameňov; nájomca je však o ich zriadení povinný vopred písomne oboznámiť prenajímateľa. Pokiaľ si stavebné úpravy vyžadujú stavebné povolenie, je nájomca oprávnený tieto vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený vykonať zmenu druhu pozemku len s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku.
5. Nájomca je oprávnený dať pozemky do podnájmu len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa, inak len podľa § 12a zákona č. 504/2003 Z. z.
6. Nájomca je povinný pri skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave s ohľadom na spôsob jeho využívania.
7. Prenajímateľ je povinný bez zbytočného odkladu informovať nájomcu o zmene bankového účtu, zmene obchodného mena, zmene adresy sídla a o zmene vlastníctva k predmetu nájmu.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený jednostranne zvýšiť dohodnuté nájomné. O zvýšení nájomného je nájomca povinný prenajímateľa písomne informovať.
9. Nájomca môže na predmete nájmu vykonať melioračné a zúrodňovacie práce, prípadne iné práce smerujúce k zúrodňovaniu a ochrane poľnohospodárskej pôdy, vrátane výrubu drevín rastúcich na predmete nájmu v zmysle platnej legislatívy. Za vykonanie týchto prác nájomca nemá právo žiadať od prenajímateľa žiadnu náhradu.

V.

Závěrečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedeným Úradom vlády SR.
2. Podmienky uzatvorenia tejto zmluvy boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Novom Meste nad Váhom č. 225/2024- MsZ zo dňa 25.06.2024.
3. Táto zmluva v plnom rozsahu nahrádza všetky predchádzajúce dohody, či zmluvy ústne alebo písomne dohodnuté medzi zmluvnými stranami ohľadne predmetu tejto zmluvy pred jej uzatvorením.
4. V ostatných záležitostiach neupravených touto zmluvou platia ustanovenia Zákona a podporne príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, túto si riadne prečítali, porozumeli jej obsahu, na jej znení sa dohodli a uzavreli ju dobrovoľne, bez nátlaku, vážne a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
6. Táto zmluva je vyhotovená štyroch rovnopisoch, dve vyhotovenia sú určené pre nájomcu a dve pre prenajímateľa.

V Novom Meste nad Váhom, dňa 24.07.2024

V Hornej Strede dňa 23.07.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ing. František Mašlonka, primátor

Ing. Ferdinand Marko, konateľ