

Nájomná zmluva č. 164-023/2024

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 Baloň
Sídlo: 930 08 Baloň č. 22
IČO: 00305278
Zast. JUDr. Kristián Tovaryš, starosta
Bankový účet: SK04 5600 0000 0038 4705 6003
(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

2. Nájomca

Obchodné meno: VEBA AGRO s.r.o.
Sídlo: 930 08 Baloň 298
IČO: 36 220 965
Zapísaný: v OR OS v Trnave, oddiel:Sa, vložka číslo: 10295/T
Zast. Erika Bartalosová
(ďalej aj ako „Nájomca“)

Čl. I. Predmet zmluvy a predmet nájmu

- Strany sa dohodli, že na základe tejto zmluvy prenecháva Prenajímateľ za odplatu Nájomcovi predmet nájmu, bližšie v čl. I bod 2 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.
- Celková výmera Predmetu nájmu tak predstavuje: **105947** m² z toho užívaná výmera: **85 974** m², ktoré sú vedené Okresným úradom Dunajská Streda, katastrálny odbor, v kat. úz. Baloň, pričom konkrétne parcely sú to parcely:

| k.ú. | Typ | Číslo | Druh pôdy | LV | Výmera parc. | Užívaná vým. | Majetkový podiel obce |
|-------|-----|-------|---------------|-----|--------------|--------------|-----------------------|
| BALOŇ | E | 1354 | Orná pôda | 389 | 88712 | 70148 | 1/1 |
| | | | Trvalý trávny | | | | |
| BALOŇ | E | 1060 | porast | 389 | 17235 | 15826 | 1/1 |

- Ďalej táto zmluva a sa označuje aj ako „Zmluva“.

Čl. II Účel nájmu

- Prenajímateľ prenajíma 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 znečistenia 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, ak z tejto Zmluvy a/alebo zo zákona nevyplýva inak.

Čl. III. Účel nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, na obdobie 5 rokov, a to od 1. októbra 2024 do 30. septembra 2029 (ďalej aj ako „Doba nájmu“), ak zo Zmluvy ďalej nevyplýva inak.
2. Ak sa v/na 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 (napr. ods. 4. § 12a Zákona).

Čl. IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu ročné nájomné za obdobie od 01. októbra 2024 do 30. septembra 2025 vo výške 225,- EUR (slovom: dvestodvadsaťpäť euro) za 1 hektár prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01. októbra 2024 do 30. septembra 2025 tak predstavuje **1934,41 €**, t.t. slovom: **jedentisícdeväťstotridsaťštyri Eur a 41 centov** (ďalej aj ako „ročné nájomné“).
2. Každoročné nájomné sa automaticky zvyšuje vzhľadom na mieru inflácie o pevnú sumu vo výške 5 eur (slovom päť eur) za 10 000 m², teda
 - a. Predmetu nájmu ročné nájomné za obdobie od 01. októbra 2025 do 30. septembra 2026 vo výške **230,- EUR** (slovom: dvestotridsať euro) za 1 hektár prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01. októbra 2025 do 30. septembra 2026 tak predstavuje **1977,40 €**, t.t. slovom: **jedentisícdeväťstosedemdesiatsedem Eur a 40 centov**, ďalej
 - b. Predmetu nájmu ročné nájomné za obdobie od 01. októbra 2026 do 30. septembra 2027 vo výške **235,- EUR** (slovom: dvestotridsaťpäť euro) za 1 hektár prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01. októbra 2026 do 30. septembra 2027 tak predstavuje **2020,40 €**, t.t. slovom: **dvetisícdvadsať Eur a 40 centov**, ďalej
 - c. Predmetu nájmu ročné nájomné za obdobie od 01. októbra 2027 do 30. septembra 2028 vo výške **240,- EUR** (slovom: dvestoštyridsať euro) za 1 hektár prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01. októbra 2027 do 30. septembra 2028 tak predstavuje **2063,37 €**, t.t. slovom: **dvetisícšesťdesiattri Eur a 37 centov**, ďalej
 - d. Predmetu nájmu ročné nájomné za obdobie od 01. októbra 2028 do 30. septembra 2029 vo výške **245,- EUR** (slovom: dvestoštyridsaťpäť euro) za 1 hektár prenajatej plochy. Celkový ročný nájom za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od 01. októbra 2028 do 30. septembra 2029 tak predstavuje **2106,36 €**, t.t. slovom: **dvetisícstošesť Eur a 36 centov**, ďalej
3. Pokiaľ sa Predmet nájmu nebude na základe tejto Zmluvy riadne užívať Nájomcom po celý rok, ročné nájomné sa alikvotne zníži.
4. 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.
5. Úhrada ročného nájomného a/alebo jeho alikvotnej časti sa Nájomcom zrealizuje obvykle bankovým prevodom alebo poštovým poukazom alebo v hotovosti v pokladni Nájomcu.

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

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu je oprávnený dať do nájmu Nájomcovi n ZÁKLADÉ TEJTO Zmluvy, to bez akýchkoľvek obmedzení a že takýto riadny užívateľsky schopný 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 zriadiť 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 dohodli, že nájomca smie dať predmet nájmu (alebo jeho časť) do podnájmu tretiemu subjektu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca nesmie zmeniť druh predmetu nájmu (ani jeho časť).
7. Nájomca smie na predmete nájmu (alebo na jeho časti) realizovať akúkoľvek stavbu (hoci aj drobnú stavbu) len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
8. Nájomná zmluva neoprávňuje nájomcu na výkon rybárskeho práva ani poľovníckeho práva na predmete nájmu.
9. Nájomca nesmie v súvislosti s realizáciou svojich práv podľa nájomnej zmluvy vykonávať činnosť, čím by obťažoval obyvateľov obce Baloň alebo čím by ohrozoval výkon ich práv. Preto najmä nesmie obťažovať obyvateľov obce Baloň hlukom, prachom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi a vibráciami.
10. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na poľnohospodárske účely v súlade s predmetom svojich činností ktoré má ku dňu vyhlásenia tejto obchodnej verejnej súťaže zapísané v obchodnom (alebo v inom príslušnom) registri, a to v súlade s relevantnými právnymi predpismi a s odbornou starostlivosťou dobrého hospodára a tiež poctivou a riadnou poľnohospodárskou praxou.

Čl. VI. Zánik zmluvy

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 ak Prenajímateľ do 2 mesiacov odo dňa doručenia návrhu neodmietne tento návrh nájomnej zmluvy z niektorého z dôvodov uvedených v § 13 ods. 2 Zákona alebo z dôvodu, že navrhovaná výška nájomného nie je v obvykle výške, vznikne nájomný vzťah medzi zmluvnými stranami na neurčitý čas podľa § 12 ods. 1 Zákona (ďalej aj ako „nový nájomný vzťah“). Nový nájomný vzťah (na dobu neurčitú) možno vypovedať len písomne a vo výpovednej lehote 5 rokov, ak Zákon neurčí inak. 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 vo výške, ktoré budú vyplývať z návrhu nájomnej zmluvy Nájomcu doručenej Prenajímateľovi, ktorý v zmysle tohto bodu Zmluvy Prenajímateľ neodmietol.

1. Zmluva okrem uplynutia času a/alebo z iných 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.
2. 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.

- d) Nájomca poruší ktorúkoľvek svoju povinnosť alebo záväzok uvedený v nájomnej zmluve, prenajímateľ má právo odstúpiť od nájomnej zmluvy a v tomto prípade nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v lehote do 30.09. po tom, čo bolo odstúpenie od zmluvy doručené nájomcovi.
3. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať z nasledovných dôvodov, ak:
 - a) stratil 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 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.
 4. 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.
 5. Strany sa dohodli, že v prípade odstúpenia od Zmluvy, Zmluva zaniká doručením písomného odstúpenia od Zmluvy druhej zmluvnej strane.
 6. 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 v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka teda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. V prípade, že si zmluvné strany dohodnú neskorší dátum účinnosti zmluvy, než je deň uvedený v prvej vete tohto bodu, dňom účinnosti zmluvy bude deň uvedený v Čl. III., bod 1 Zmluvy.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu medzi zmluvnými stranami účinnosť dňom uvedeným v Čl. III., bod 1..
3. Zmeny Zmluvy je možné vykonať len písomne, formou písomných dodatkov, ak zo Zmluvy nevyplýva inak.
4. Zmluvu je možné ukončiť len písomne, ak zo Zmluvy nevyplýva inak.
5. Prenajímateľ je povinný zaplatiť Nájomcovi v celom rozsahu škodu, ktorá Nájomcovi vznikne porušením akejkoľvek právnej povinnosti na strane Prenajímateľa.
6. 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.orst.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 písmena mali nastať účinky fikcie doručenia, zásielka je doručená okamihom jej fyzického prevzatia adresátom.
7. 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.
8. Táto Zmluva predstavuje jediný a úplný dohovor medzi stranami, ktorá nahrádza akékoľvek predchádzajúce dojednania o predmete Zmluvy a Predmete nájmu.

9. 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).
10. 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.

V Baloni dňa

V Baloni dňa.....

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

JUDr. Kristián Tovaryš

Erika Bartalosová

.....

.....