

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 37/2024

uzatvorená podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov,
poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov v spojení so
zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Obec Brodzany**
so sídlom: Pod Hôrkou 154/10, 958 42 Brodzany
IČO: 31 872 611
DIČ: 2021278094
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
Číslo účtu: SK77 0200 0000 0000 4842 3192
zastúpená: Mgr. Petra Kubíni, starostka obce

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **DANJUP s.r.o.**
so sídlom: Pod Hôrkou 131/44, 958 42 Brodzany
IČO: 56 259 964
DIČ: 2122258842
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín,
oddiel: Sro, vložka č.: 46998/R
zastúpená: Juraj Peškovič, konateľ

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“)

za nasledovných podmienok:

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Partizánske, obec: Brodzany, kat. úz.: Brodzany, zapísaných na LV č. 564 Okresného úradu Partizánske, katastrálny odbor ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape a to ako:

– parcela č. 808, orná pôda o výmere 8464 m²,

- parcela č. 832, orná pôda o výmere 234766 m²,
- parcela č. 835/2, orná pôda o výmere 339986 m²,
- parcela č. 870/2, trvalý trávny porast o výmere 20301 m²,
- parcela č. 1044/61, orná pôda o výmere 712 m²,
- parcela č. 1044/62, orná pôda o výmere 296 m²,
- parcela č. 1044/63, orná pôda o výmere 288 m²,
- parcela č. 1044/64, orná pôda o výmere 411 m²,

v spoluvlastníckom podiele 1/1.

(nehnutelnosti opísané v tomto odseku tohto článku ďalej len ako „**predmet nájmu**“)

2. Nájomca je právnickou osobou zapísanou v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Sro, vložka č.: 46998/R podnikajúca okrem iného aj v oblasti poľnohospodárskej výroby a poskytovania služieb v poľnohospodárstve, záhradníctva, rybárstva, lesníctva a poľovníctva.

Článok II.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma touto Zmluvou nájomcovi predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 1 tejto Zmluvy pričom nájomca je oprávnený podľa § 9 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov využívať predmet nájmu riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.
2. Účelom tejto Zmluvy je zriadenie užívacieho práva k predmetu nájmu špecifikovanému v Článku I., ods. 1 tejto Zmluvy za odplatu v prospech nájomcu.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účely podľa § 9 ods. 1 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné podľa podmienok stanovených touto Zmluvou.

Článok III.

Doba prenájmu

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 10 rokov s tým, že doba nájmu začína plynúť od 20.12.2024.

2. Súčasťou tejto zmluvy je zápisnica o odovzdaní predmetu nájmu.

Článok IV.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli nájomnom za prenájom predmetu nájmu opísaného v Článku I., ods. 1 tejto Zmluvy, a to na sume vo výške 9.078,36,- EUR/ročne. Výška nájomného za predmet nájmu bola okrem iného stanovená aj na základe znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 30.10.2024, znalca Ing. Františka Svitoka, znalca v odbore poľnohospodárstvo, odvetvie odhad hodnoty poľnohospodárskej pôdy, odhad škôd poľnohospodárskej pôdy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa § 4 zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov jednorazovo za kalendárny rok vždy v termíne k 15.12. príslušného kalendárneho roka.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté podľa Článku IV. ods. 2 bezhotovostným bankovým prevodom na účet prenajímateľa IBAN: SK77 0200 0000 0000 4842 3192 vedená vo VÚB, a.s.
4. V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,05 % zo sumy nájomného určeného podľa ods. 1 tohto článku, a to za každý aj začatý deň omeškania. Zaplatením zmluvnej pokuty nie sú dotknuté iné práva alebo nároky prenajímateľa, ktoré mu v dôsledku porušenia povinnosti nájomcom vznikli.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný platiť nájomné riadne a včas, a to za podmienok dojednaných v Článku IV. tejto Zmluvy.
3. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu opísaný v Článku I., ods. 1 tejto Zmluvy riadne a výlučne len na účel uvedený v Článku II., ods. 1, ods. 2, ods. 3 tejto Zmluvy ako aj zachovávať úrodnosť predmetu nájmu a udržiavať ho v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s bežným užívaním predmetu nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Nájomca zodpovedá za škody, ktoré vzniknú na predmete nájmu v súvislosti s jeho užívaním.
6. Nájomca je povinný prenajímateľovi oznámiť akúkoľvek zmenu týkajúcu sa nájomnej zmluvy a zmenu osobných údajov.
7. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a na požiadanie umožniť vstup prenajímateľovi do predmetu nájmu.
8. Nájomca je pri využívaní pozemku povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody, krajiny a životného prostredia.
9. Nájomca je povinný dbať na ochranu pozemku, aby nedošlo k poškodeniu pozemku, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
10. Nájomca je povinný nedopustiť, aby na predmete nájmu vznikla skládka odpadu a ak napriek tomu na predmete nájmu skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady. V prípade porušenia tejto zmluvnej povinnosti zodpovedá nájomca prenajímateľovi za vzniknutú škodu.
11. Nájomca je povinný pri preberaní a odovzdaní predmetu nájmu jeho prevzatie a odovzdanie ako aj stav predmetu nájmu písomne potvrdiť v odovzdávacom a preberacom protokole.
12. Nájomca je povinný odovzdať ku dňu skončenia nájomného pomeru predmet nájmu v stave po zbere úrody a v riadnom stave, t.j. bez závad, pripravený na ďalšie obhospodarovanie.
13. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na veciach nájomcu umiestnených na predmete nájmu. Nájomca sa zaväzuje urobiť opatrenia na zamedzenie vzniku prípadných škôd na umiestnených alebo osadených veciach na predmete nájmu alebo poistiť tieto veci na svoj náklad.
14. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych ťarchách v prospech tretích osôb. Ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu prechádza nájomný vzťah založený touto zmluvou na nového vlastníka.
15. V prípade, ak v dôsledku schválenia projektu pozemkových úprav dôjde k zmene predmetu nájmu, sú zmluvné strany povinné uzavrieť písomný dodatok k tejto Zmluve.

16. Zmluvné strany sa dohodli na fikcii doručenia zásielok týkajúce sa vzťahov z tejto Zmluvy podľa tejto Zmluvy s tým, že zásielka sa považuje za doručeníu do jeho vlastných rúk, aj keď bude prenajímateľovi poštou vrátená ako zásielka nájomcom neprevzatá. Obdobne to platí pri doručovaní zásielok nájomcu prenajímateľovi. Zmluvné strany sa dohodli, že miestom doručovania zásielok pre nájomcu a miestom doručenia zásielok pre prenajímateľa sú údaje uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
17. Zmluvné strany prehlasujú, že prenajímateľ oboznámil nájomcu s faktickým a právnym stavom predmetu nájmu. Prípadné vady predmetu nájmu pri jeho prevzatí a odovzdaní sú zmluvné strany povinné uviesť v preberacom a odovzdávacom protokole.
18. Prenajímateľ informuje nájomcu a tento dotknutú právnu skutočnosť berie na vedomie, že vlastníctvo prenajímateľa k nehnuteľnosti opísanej v Článku I., bod 1. tejto Zmluvy, t. j. k parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape, par. č. 832, orná pôda o výmere 234766 m², nachádzajúcej sa v okrese: Partizánske, obec: Brodzany, kat. úz.: Brodzany, zapísanej na LV č. 564 Okresného úradu Partizánske, katastrálneho odboru ktorá tvorí predmet nájmu bolo pod poznámkou č. k.: R 175/2023 spochybnené, nakoľko časť špecifikovanej parcely v tomto bode tvorí podvojný vlastníctvo s nehnuteľnosťou nachádzajúcou sa v okrese: Partizánske, obec: Brodzany, kat. úz.: Brodzany, zapísanej na LV č. 653 Okresného úradu Partizánske ako parcela registra „E“ evidovaná na mape určeného operátu, parc. č. 826, orná pôda o výmere 6540 m², s tým, že k duplicitnému vlastníctvu dotknutých parciel uvedených v tomto bode sa vedie súdne konanie vedené na Okresnom súde Prievidza, č. k.: 21C/103/2024 o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti.

Článok VI.

Sankcie

1. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný ako dohodnutý účel, alebo ho dal do prenájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, vzniká prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR, a to za každé jednotlivé porušenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
2. V prípade, ak nájomca do dohodnutého termínu neodovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v riadnom stave, vzniká prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1.000,- EUR. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
3. V prípade, ak nájomca neoznámí prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení tejto Zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu, vzniká prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR, a to za každé jednotlivé porušenie. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.

4. V prípade, ak si nájomca nesplní informačnú povinnosť voči prenajímateľovi podľa Článku VII., ods. 2 tejto zmluvy, vzniká prenajímateľovi právo na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
5. V prípade, ak prenajímateľovi vznikne právo na zaplatenie zmluvnej pokuty, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 10 kalendárnych dní od doručenia písomnej výzvy prenajímateľa na jej zaplatenie.
6. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká prenajímateľove právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Zmluva zaniká:

- a) uplynutím doby, na ktorú bola dojednaná;
- b) dohodou zmluvných strán;
- c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán danou k 01.10. príslušného kalendárneho roka s výpovednou lehotou 1 rok, výpovedná lehota začína plynúť počnúc dňom 01.10. kalendárneho roka, v ktorom bola daná a uplynie k 01.10. nasledujúceho kalendárneho roka;
- d) prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo ak trpí užívanie veci takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
 - ak nájomca, hoci bol upomenutý, nezaplatil prenajímateľovi splatné nájomné ani po uplynutí lehoty 3 mesiacov od splatnosti,
 - ak počas nájmu pozemku na poľnohospodárske účely na strane nájomcu dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového obchodného podielu podľa § 114 a § 115 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu bez oznámenia tohto zámeru prenajímateľovi, môže prenajímateľ do 6 mesiacov odo dňa predaja odstúpiť od zmluvy, nájomný vzťah zaniká po zbere úrody, o ktorom je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa.
- e) nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:

- ak prenajímateľ urobil na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú nájomcove užívanie na účel, na ktorý je predmet nájmu prenajatý.
- 2. V prípade, ak dôjde k zrušeniu nájomnej zmluvy niektorým zo spôsobov podľa tohto článku, nájomca je povinný ku dňu 01.10. daného kalendárneho roku alebo po zbere úrody odovzdať (pričom o tejto skutočnosti je nájomca povinný vopred písomne informovať prenajímateľa) predmet nájmu prenajímateľovi. O odovzdaní predmetu nájmu sú zmluvné strany povinné spísať preberací a odovzdávací protokol.
- 3. Skončenie nájmu podľa Článku VII. ods. 1, písm. a), písm. b), písm. c), písm. d), písm. e) tejto Zmluvy musí mať písomnú formu a musí byť doručené druhej zmluvnej strane na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy.
- 4. Pri skončení nájomného vzťahu podľa ustanovení tohto Článku je nájomca povinný vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave po zbere úrody a v riadnom stave, t.j. bez závad, pripravený na ďalšie obhospodarovanie.

Článok VIII. Doručovanie

1. Písomnosti medzi zmluvnými stranami sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade, že nájomca alebo prenajímateľ zmenia svoju adresu sídla (miesta podnikania), a neoznámia písomne túto zmenu druhej zmluvnej strane, považuje sa písomnosť za platne doručenú aj v prípade, ak táto bola doručovaná na poslednú známu adresu zmluvnej strany. Pokiaľ sa písomnosť vráti ako nedoručená, platí fikcia doručenia tretím dňom odo dňa odoslania.

IX. Splnomocnenie

1. Prenajímateľ ako vlastník pozemkov uvedených v bode 1. tejto zmluvy týmto splnomocňuje nájomcu na svoje zastupovanie v celom rozsahu ako vlastníka poľovného pozemku v súlade so zákonom č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve v znení neskorších predpisov a to najmä, ale nie výlučne na schôdzi vlastníkov poľovných pozemkov (vrátane podávania návrhov a hlasovania), pri uzatváraní (vrátane dohodnutia, prerokovania a podpísania) zmlúv o užívaní poľovného revíru podľa § 12 a § 13 zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve v znení neskorších predpisov a vykonávanie všetkých ostatných práv, ktoré prenajímateľovi náležia z titulu vlastníctva poľovného pozemku.
2. Splnomocnenie sa vzťahuje aj na zastupovanie prenajímateľa ako vlastníka poľovného pozemku v konaniach pred orgánmi štátnej správy a samosprávy.

X.

Osobitné zmluvné dojednania

1. Prenajímateľ je v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/200 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov povinný predmetnú Zmluvu zverejniť na webovom sídle prenajímateľa.
2. Nájomný vzťah medzi prenajímateľom a nájomcom založený touto Zmluvou schválilo podľa § 11 ods. 4, písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s § 9 ods. 2, písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj s prihliadnutím na ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Brodzany, Obecné zastupiteľstvo Obce Brodzany Uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Brodzany č. 237/21/2024 zo dňa 16.12.2024.

Článok XI.

Záverečné ustanovenia

1. Zmeniť alebo doplniť túto Zmluvu je možné len písomne, a to formou očíslovaných dodatkov k tejto Zmluve podpísanými oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak by akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy bolo z akéhokoľvek dôvodu neplatné alebo nevykonateľné, je neplatným alebo nevykonateľným len toto ustanovenie, pokiaľ z povahy tejto Zmluvy alebo z jej obsahu alebo z okolností, za ktorých došlo k jej uzatvoreniu, nevyplýva, že toto ustanovenie nemožno oddeliť od ostatného obsahu tejto Zmluvy.
3. Zmluvné vzťahy, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z.. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov ako aj ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
4. Spory, ktoré by mohli vzniknúť pri plnení Zmluvných povinností z tejto Zmluvy, budú Zmluvnými stranami prednostne riešené dohodou. Pokiaľ by Zmluvné strany nedospeli k dohode, riešenie sporu sa riadi slovenským právnym poriadkom.
5. Zmluvné strany boli s obsahom tejto Zmluvy oboznámené a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú. Zmluvné strany svojím podpisom potvrdzujú, že túto Zmluvu uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, a že táto Zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, pričom dva rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a dva rovnopisy sú určené pre nájomcu.
8. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia.

V Brodzanoch, dňa

V Brodzanoch, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

Obec Brodzany

Mgr. Petra Kubíni, starostka obce

DANJUP s.r.o.

Juraj Peškovič, konateľ

Prílohy:

- *Výpis z Uznesenia Obecného zastupiteľstva Obce Brodzany č. 237/21/2024 z 21. riadneho rokovania Obecného zastupiteľstva Obce Brodzany v Brodzanoch zo dňa 16.12.2024;*
- *Preberací a odovzdávací protokol;*