

31/2013

**Zmluva o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku**  
uzavretá podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a znení neskorších predpisov a podľa ustanovení §663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** Obec Dvorníky - Včeláre  
Zastúpený: Alexander Milický  
ICO: 691429  
Bankové spojenie: *VÚB a.s. odbočka Ke- centrum*  
Číslo účtu: *14022-54210100*  
„ďalej len prenajímateľ“

a

**Nájomca:** BIBIONE, s.r.o.  
Sídlo: Včeláre 15, 044 02 Dvorníky-Včeláre  
Zastúpený: Patrik Molnár – konateľ  
Zuzana Komorová - konateľ  
Bankové spojenie: Slovenská Sporiteľňa  
Číslo účtu: .....  
IČO: 45 854 491  
Tel. číslo: 0911 315 719, 0902 315 718  
zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka číslo 26317/V  
 („ďalej len nájomca“)

**Článok II.**  
**Predmet nájmu**

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti – pozemky o celkovej výmere 25363 m<sup>2</sup> a to:
  - parcela č. 521, druh pozemku orná pôda o výmere 6374 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 525, druh pozemku orná pôda o výmere 4453 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 545, druh pozemku orná pôda o výmere 12569 m<sup>2</sup>,
  - parcela č. 548, druh pozemku orná pôda o výmere 1967 m<sup>2</sup>.

vedené Správou katastra Košice - okolie, katastrálne územie Včeláre, na LV č. 431

2. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. II. ods. 1 tejto zmluvy na užívanie v rozsahu uvedenom v čl. III. tejto zmluvy a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

**Článok III.**  
**Účel nájmu**

1. Nájomca bude predmet nájmu využívať na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní poľnohospodárskeho podniku.

**Článok IV.**  
**Trvanie a skončenie nájomného vzťahu**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 15 rokov.
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou prenajímateľa alebo nájomcu ku ktorémukoľvek dňu,
  - c) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z dôvodov uvedených v ods. 3 a ods. 4 tohto článku.
3. Prenajímateľ môže vypovedať nájom iba ak:
  - a) nájomca podstatným spôsobom zmenil druh pozemku bez súhlasu prenajímateľa,
  - b) nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými prepismi,
  - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
  - d) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
4. Nájomca môže vypovedať nájom iba ak:
  - a) po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky na pozemku nedosahuje výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
  - b) prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
  - c) prenajímateľovi nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
  - d) nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal.
5. Zmluvné strany si dohodli pre prípad výpovede podľa ods. 3 a ods. 4 tohto článku výpovednú lehotu jeden (1) rok.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu možno vypovedať k 1.11. bežného roka. Výpoveď musí mať písomnú formu. Pri nedodržaní písomnej formy je výpoveď neplatná.
7. Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatého pozemku po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas podľa čl. IV. ods. 1 zmluvy.
8. Ku dňu skončenia zmluvného vzťahu je nájomca povinný vypratať a prenajímateľovi odovzdať predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

**Článok V.**  
**Cena nájmu a spôsob jej úhrady**

1. Zmluvné strany sa dohodli na výške nájmu 35 eur na hektár za rok.
2. Celková výška ročného nájomného predstavuje 88,77 eur.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné ročne pozadu vo výške 88,77 eur, vždy k 1. októbru príslušného kalendárneho roka, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. V prípade, ak prenajímateľ neuvedie svoj účet vedený v banke, nájomca mu doručí nájomné podľa ods. 3 tohto článku poštovou poukážkou na náklady prenajímateľa.
5. V prípade omeškania platby zaplatí nájomca prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.



**Clánok VII.  
Podmienky nájmu**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že ho v takom stave preberá.
3. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.
4. Nájomca je oprávnený brať z predmetu nájmu aj úžitky, vrátane ťažby drevnej hmoty, ktorá sa nachádza na týchto pozemkoch, v súlade s osobitnými predpismi.
5. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
6. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate ich produkčnej schopnosti, alebo ich mimoprodukčných funkcií. Nájomca je povinný zabezpečiť využívanie pôdy tak, aby nebola ohrozená kvalita podzemných vôd.
7. Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými právnymi predpismi (predovšetkým zákon č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v znení neskorších predpisov, zákon č. 195/2003 Z.z. o rastlinolekárskej starostlivosti v znení neskorších predpisov, zákon č. 136/2000 Z.z. o hnojivách v znení neskorších predpisov, zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách v znení neskorších predpisov a pod.). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na predmete nájmu. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, bezodkladne to oznámi prenajímateľovi a odstráni ju na vlastné náklady, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že obvyklé náklady pri bežnom užívaní predmetu nájmu spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
9. Nájomca je povinný platiť 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 a iné poplatky súvisiace s užívaním predmetu nájmu.
10. Účel nájmu je možné meniť len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a to formou písomného dodatku k zmluve.
11. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na predmete nájmu len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
12. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup do prenajatých priestorov za účelom kontroly ich využitia.
13. Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté, a ktoré sám vlastní a obhospodaruje podľa prenajímateľov a druhu pozemkov.
14. Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky zo zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na pozemok za nájomné v obvyklej výške.
16. Prenajímateľ zriaďuje nájomcovi predkupné právo na nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájmu a ktoré sú uvedené v čl. II. tejto zmluvy a to pre prípad, ak sa prenajímateľ rozhodne predmetné nehnuteľnosti predať. V prípade, ak nedôjde medzi zmluvnými stranami k uzavretiu kúpnej zmluvy a ak dôjde k zmene vlastníka predmetu nájmu, resp. jeho časti, vstupuje nadobúdateľ v zmysle ust. § 680 Občianskeho zákonníka do právneho postavenia prenajímateľa.

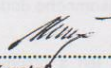
**Článok VIII.  
Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti si budú doručovať na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v čl. I. tejto zmluvy. V prípade, že nebude možné písomnosť doručiť na adresu sídla zmluvnej strany uvedenu v tejto zmluve, písomnosť sa po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi považuje za doručenú, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený za zmluvnú stranu konať, sa o tom nedozvie.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov (napr. zmenu obchodného mena, sídla, adresy pre doručovanie, oprávnených osôb atď.) a iných skutočností potrebných pre riadne a bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.

**Článok IX.  
Záverečné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpisanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží prenajímateľ a jeden nájomca.

Včeláre dňa 23 Máj 2013

  
.....  
Prenajímateľ

**BIBIONE, s.r.o.**

Včeláre 15, 044 02 DVORNÍKY-VČELÁRE  
IČO: 45 854 491, IČ DPH: SK 2023105513

  
.....  
nájomca