



NÁJOMNÁ ZMLUVA NA POĽNOHOSPODÁRSKU PÔDU

Prenajímateľ:	OBEC BUDMERICE
sídlo:	900 86 Budmerice 534, Slovenská republika
IČO:	00304697
zastúpený:	Jozef Savkuliak, starosta
bankové spojenie:	6601599001/5600, Prima banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:	Poľnohospodárske družstvo Budmerice
sídlo/miesto podnikania:	900 86 Budmerice, Slovenská republika
IČO:	00 190 306
DIČ:	2020359396
IČ DPH:	SK 2020359396
zapísaný:	v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Dr, vložka č.: 255/B
konajúci:	Ing. Alexander Baxa, predseda predstavenstva Helena Tomašovičová, člen predstavenstva

(ďalej len „Nájomca“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „Zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle ust. zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v zmysle Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu

(ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Účel a Predmet nájmu

- (1) Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných Pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti.
- (2) Prenajímateľ, Obec Budmerice, je vlastníkom nehnuteľnosti – poľnohospodárskych pozemkov v podiele 1/1 k celku, zapísaných v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, na liste vlastníctva č. 1050 a č. 2551 vydanom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra Pezinok, v okrese Pezinok, v obci Budmerice, v katastrálnom území Budmerice v celkovej výmere 555 424 m², ktoré sú presne špecifikované v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto Zmluvy.

(ďalej len „Pozemky“)

- (3) Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. III tejto Zmluvy Pozemky uvedené v bode 2 tohto článku Zmluvy, aby ich Nájomca dočasne užíval na poľnohospodárske účely a bral z nich úžitky.

**Článok II.
Doba nájmu**

- 1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01. 01. 2012 do 31. 12. 2021.
- 2) Ak Prenajímateľ alebo Nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, t.j. do 31. 12. 2021, písomne nevyzve druhú Zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých Pozemkov po skončení nájmu, Zmluva sa obnovuje na 10 rokov.

**Článok III.
Nájomné a spôsob jeho platenia**

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté poľnohospodárske Pozemky je určené v celkovej výške 1567,41 Eur.

Druh pozemku	Nájomné v EUR/ha	Výmera v ha	Celkové Nájomné v EUR
orná pôda, vinice	28,22	55,5424	1567,41

- (2) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné jednorázovo za kalendárny rok, vždy ročne pozadu k 1. októbru kalendárneho roka, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom.
- (3) Nájomca je povinný platiť ročné nájomné na účet Prenajímateľa, číslo účtu: 6601599001/5600, Dexia banka Slovensko a.s., pobočka Pezinok, variabilný symbol (číslo nájomnej zmluvy).
- (4) Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa zákona NR SR 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 alebo činnosťou inej v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatých Pozemkov, alebo bola znížená intenzita ich využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, Nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatých Pozemkov klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté Nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatých Pozemkov.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu výšky nájomného bude najmä pohyb cien, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán zmluvu vypovie, počas plynutia jednoročnej výpovednej lehoty bude Nájomca platiť Prenajímateľovi nájomné obvyklé.
- (6) Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych Pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokov klesli alebo stúpili o viac ako 20 %, môže Prenajímateľ alebo Nájomca požadovať pomernú úpravu ročného nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.
- (7) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa nesplátná pomerná časť ročného nájomného stáva zročnou do 30 dní od skončenia nájmu.

Článok IV. Podmienky nájmu

(1) Nájomca je :

- (a) povinný prenajaté Pozemky využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely so starostlivosťou riadneho hospodárenia, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša Nájomca,
- (b) povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu Pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu Pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu,
- (c) povinný pri využívaní poľnohospodárskych Pozemkov povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia,
- (d) povinný Prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto Zmluvy a na požiadanie Prenajímateľa umožniť mu vstup na prenajaté Pozemky, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia,
- (e) oprávnený zmeniť druh prenajatých Pozemkov v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu,
- (f) oprávnený prenajaté Pozemky dať do podnájmu inému len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti Nájomcu (v žiadosti je Nájomca povinný uviesť spôsob a čas podnájmu). V žiadosti adresovanej príslušnému regionálnemu odboru Slovenského pozemkového fondu je Nájomca povinný uviesť spôsob (účel) a čas podnájmu,
- (g) povinný dodržiavať podmienky, ktorý mu Prenajímateľ v písomne udelenom súhlase (ods.6) stanoví, aj keď na základe tohto súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto Zmluvy dodatkom. V prípade, že Nájomca neplní podmienky stanovené v uvedenom súhlase, Prenajímateľ má právo od tejto Zmluvy odstúpiť kedykoľvek počas trvania takejto podnájmu,
- (h) povinný písomne oznámiť Prenajímateľovi vznik podnájmu do 30 dní jeho vzniku predložením podnájomnej zmluvy,
- (i) povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení tejto Zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. obchodného mena, sídla, vstupu do konkurzu alebo likvidácie a pod.),
- (j) povinný nedopustiť na prenajatých Pozemkoch vznik skládky odpadu. Ak napriek tomu nelegálna skládka odpadu vznikne, je Nájomca povinný to bezodkladne oznámiť Prenajímateľovi. V prípade včasného oznámenia vzniku skládky odpadov, náklady na jej odstránenie znášajú Zmluvné strany spoločne a nerozdielne, inak je Nájomca povinný odstrániť skládku na svoje náklady,
- (k) povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať Prenajímateľovi Pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie,
- (l) povinný platiť správcovi dane (obci) 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.

(2) Prenajímateľ je :

- (a) povinný oznámiť Nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu,

- ERICE
- (b) je oprávnený inkasovať ročné nájomné priamo od podnájomcu, ak boli Pozemky dané do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok,
 - (c) povinný oznámiť Nájomcovi akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k Pozemkom najneskôr do 1 mesiaca od vykonanej zmeny.

Článok V. Skončenie nájmu

(1) Nájom zaniká :

- (a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý, ak nedôjde k jeho obnoveniu podľa čl. II ods. 2 tejto Zmluvy,
- (b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
- (c) písomnou dohodou Zmluvných strán.

(2) Prenajímateľ aj Nájomca môžu nájom písomne vypovedať. Výpovedná doba začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede a uplynie po zbere poslednej úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, výpovedná doba je 3 mesiace.

(3) Prenajímateľ môže nájom písomne vypovedať bez uvedenia dôvodu. Prenajímateľ môže dať Nájomcovi aj čiastočnú výpoveď týkajúcu sa Prenajímateľom určenej rozlohy prenajatých Pozemkov. V týchto prípadoch neplatí ust. § 13 ods. 2 zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov.

(4) Nájomca môže nájom vypovedať z týchto dôvodov :

- (a) ak nesúhlasí so zvýšením ročného nájomného navrhovaným Prenajímateľom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- (b) ak Prenajímateľ urobil na prenajatých Pozemkoch úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje ich užívanie a účel, na ktorý sú Pozemky prenajaté,
- (c) ak na prenajatých Pozemkoch Nájomca nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako 3 po sebe nasledujúce kalendárne roky, napriek tomu, že s Pozemkami nakladá riadnym spôsobom.

(5) Ak dôjde k zániku nájmu Pozemkov, Nájomca je povinný dňom, ktorým nájom zaniká, vypratať prenajaté Pozemky a odovzdať ich Prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa s Prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzдание Pozemkov sa považuje aj písomné oznámenie Nájomcu Prenajímateľovi, že Pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť Prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým nájom zaniká. Ak Prenajímateľ poverí nového Nájomcu prevzatím Pozemkov, oznámi to písomne Nájomcovi.

(6) Ak prenajímateľ písomne vypovie nájom pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý t.j. do 31.12.2020 a nájomca v súlade s podmienkami nájmu pred písomným vypovedaním nájmu prenajímateľom prevedie zásobné hnojenie maštaľným hnojom, má nájomca nárok na vrátenie adekvátnej časti nákladov spojených s hnojením maštaľným hnojom.

(7) Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto Zmluve sa rozumie 31. 10. kalendárneho roka.

11/2016

Článok VI.

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

- (1) Ak je Nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých častí, Prenajímateľ má právo požadovať úroky z omeškania vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom.
- (2) Nájomca je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50% ročného nájomného uvedeného v čl. III. ods. 1 tejto Zmluvy, ak
 - (a) užíva Pozemky (niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté Pozemky (niektoré z nich) do prenájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa s výnimkou § 12a a zákona NR SR č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov alebo zmenil druh prenajatých Pozemkov bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa,
 - (b) dňom skončenia nájmu nevyprace prenajaté Pozemky a neodovzdá ich v stave dojednanému spôsobu užívania,
 - (c) písomne, bez zbytočného odkladu neoznámil Prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu,
 - (d) V prípade porušenie ostatných zmluvných povinností, ak nedôjde k náprave ani po opätovnej výzve Prenajímateľa.
- (3) Zmluvnú pokutu je Nájomca povinný zaplatiť na účet Prenajímateľa do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu Prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany Nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo Prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu skončením nájmu nezaniká.

Článok VII.

Doručovanie písomností

- (1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej Zmluvnej strany.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občiansky súdny poriadok.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpisom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase obecného zastupiteľstva obce Budmerice.

(3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.

(4) Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaných Pozemkov a v tomto stave ich preberá. Prenajímateľ vyhlasuje, že neuzavrel nájomnú zmluvu na Pozemky so žiadnym iným subjektom ako Nájomcom.

(5) Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach, z ktorých každá Zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia a jedno vyhotovenie je určené pre regionálny odbor Slovenského pozemkového fondu.

(6) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy Zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Budmericiach, dňa 23. 05. 2012

Za Prenajímateľa:



Jozef Savkuliak
starosta obce Budmerice



Za Nájomcu:



Ing. Alexander Baxa
predseda predstavenstva
PD Budmerice



Helena Tomašovičová
člen predstavenstva
PD Budmerice

Príloha č. 1

PK	vl/LV	Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku
1	1050	863	2935	Orná pôda
2	1050	864	36	Orná pôda
3	1050	1533	536	Orná pôda
4	1050	1534	5755	Orná pôda
5	1050	1642/1	946	Orná pôda
6	1050	1642/2	942	Orná pôda
7	1050	1643/1	5956	Orná pôda
8	1050	1644/1	5467	Orná pôda
9	1050	1644/2	4870	Orná pôda
10	1050	1905	676	Orná pôda
11	1050	1906	543	Orná pôda
12	1050	1907	3899	Orná pôda
13	1050	1908	4061	Orná pôda
14	1050	1909	3805	Orná pôda
15	1050	1929	3374	Orná pôda
16	1050	2138	1363	Vinice
17	1050	2139	860	Orná pôda
18	1050	2380/5	11309	Orná pôda
19	1050	2380/7	5388	Orná pôda
20	1050	2383/1	1129	Ostatné plochy
21	1050	2384/1	1752	Ostatné plochy
22	1050	2390/1	95	Ostatné plochy
23	1050	2392/1	804	Ostatné plochy
24	1050	2724/1	3852	Orná pôda
25	1050	2724/2	3341	Orná pôda
26	1050	2724/3	3292	Orná pôda
27	1050	2724/4	3333	Orná pôda
28	1050	2724/5	3359	Orná pôda
29	1050	2724/6	3179	Orná pôda
30	1050	2724/7	2978	Orná pôda
31	1050	2724/8	1462	Orná pôda
32	1050	2724/9	485	Orná pôda
33	1050	2724/10	1335	Orná pôda
34	1050	2724/11	193	Orná pôda
35	1050	2724/12	208	Orná pôda
36	1050	2724/18	207	Orná pôda
37	1050	2725/5	1112	Orná pôda
38	1050	2725/6	5016	Orná pôda
39	1050	2725/7	5016	Orná pôda
40	1050	2725/8	5016	Orná pôda
41	1050	2725/9	5016	Orná pôda
42	1050	2725/10	5016	Orná pôda
43	1050	2725/11	5016	Orná pôda
44	1050	2725/12	5016	Orná pôda
45	1050	2725/13	11456	Orná pôda
46	1050	2732/1	7492	Orná pôda
47	1050	2732/2	5616	Orná pôda

VICE

48	1050	2732/3	5666	Orná pôda
49	1050	2732/4	5621	Orná pôda
50	1050	2732/5	5814	Orná pôda
51	1050	2732/6	5708	Orná pôda
52	1050	2732/7	5758	Orná pôda
53	1050	2732/8	5773	Orná pôda
54	1050	2732/9	5722	Orná pôda
55	1050	2732/10	5786	Orná pôda
56	1050	2732/11	5688	Orná pôda
57	1050	2732/12	5770	Orná pôda
58	1050	2732/13	5688	Orná pôda
59	1050	2732/14	5719	Orná pôda
60	1050	2732/15	5678	Orná pôda
61	1050	2732/16	5741	Orná pôda
62	1050	2732/17	6830	Orná pôda
63	1050	2733/1	5642	Orná pôda
64	1050	2733/2	5676	Orná pôda
65	1050	2733/3	5701	Orná pôda
66	1050	2733/4	5675	Orná pôda
67	1050	2733/5	5680	Orná pôda
68	1050	2733/6	5740	Orná pôda
69	1050	2733/7	5725	Orná pôda
70	1050	2733/8	5649	Orná pôda
71	1050	2733/9	5724	Orná pôda
72	1050	2733/10	5679	Orná pôda
73	1050	2733/11	5654	Orná pôda
74	1050	2733/12	5724	Orná pôda
75	1050	2733/13	5715	Orná pôda
76	1050	2733/14	5666	Orná pôda
77	1050	2733/15	5774	Orná pôda
78	1050	2733/16	5771	Orná pôda
79	1050	2733/17	7603	Orná pôda
80	1050	2739/1	28726	Orná pôda
81	1050	2741	1354	Ostatné plochy
82	1050	2742	2940	Ostatné plochy
83	1050	2743	30623	Orná pôda
84	1050	2744	2787	Ostatné plochy
85	1050	2745/1	29672	Orná pôda
86	1050	2745/2	4039	Orná pôda
87	1050	2745/3	4246	Orná pôda
88	1050	2745/4	4579	Ostatné plochy
89	1050	2746	1142	Orná pôda
90	1050	2747/1	4711	Orná pôda
91	1050	2747/2	4094	Orná pôda
92	1050	2747/3	4231	Orná pôda
93	1050	2747/4	4120	Orná pôda
94	1050	2747/6	4166	Orná pôda
95	1050	2747/7	4060	Orná pôda
96	1050	2747/8	4176	Orná pôda
97	1050	2747/9	4136	Orná pôda



98	1050	2747/10
99	1050	2748/1
100	1050	2748/2
101	1050	2748/3
102	1050	2748/4
103	1050	2748/5
104	1050	2749/1
105	1050	2749/2
106	1050	2749/3
107	1050	2749/4
108	1050	2749/5
109	1050	2751
110	1050	2752
111	1050	2753/1
112	1050	2753/2
113	2551	2510/1

4141	Orná půda
4090	Orná půda
4065	Orná půda
4080	Orná půda
4120	Orná půda
4095	Orná půda
4130	Orná půda
3999	Orná půda
4060	Orná půda
4489	Orná půda
4291	Orná půda
3754	Ostatné plochy
1456	Ostatné plochy
11167	Orná půda
298	Orná půda
9114	Orná půda
555424	