

Zmluva o nájme poľnohospodárskych pozemkov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov
(ďalej len ako „zmluva“)

Článok I. Zmluvné strany

1. **Prenajíateľ:** Róbert Bernolák, rod. Bernolák
nar.: 15.10.1982, rodné číslo: 821015/5428
trvale bytom: Pekná 12/98, 924 01 Galanta
občan Slovenskej republiky
- Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK10 0000 0000 0000 0012 3456
- (ďalej len ako „prenajíateľ“)
2. **Nájomca:** **LBBL spol. s.r.o.**
Sídlo: 925 07 Mostová 109
IČO: 41 123 654
DIČ: 2021002002
IČ DPH: SK2021002002
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Trnava,
Oddiel Sro, Vložka č.: 11111/T
Zast.: Kvetoslav Duchoň - konateľ spoločnosti
- (ďalej len ako „nájomca“)

(prenajíateľ a nájomca ďalej spolu tiež ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivito „zmluvná strana“)

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ ako vlastník nehnuteľností (pozemkov) sa zaväzuje, že prenechá nájomcovi do dočasného užívania a za úplatu nasledovné poľnohospodárske pozemky:

LV č.	Katastrálne územie	Parc. č.	Výmera pozemku (m ²)	Druh pozemku	Podiel na pozemku	Výmera / Podiel (m ²)
					SPOLU:	
					VYMERANÉ:	
					PRENÁJOM:	

(ďalej spolu ako „*pozemky*“ alebo jednotlivo „*pozemok*“).

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi pozemky o celkovej výmere: ha (ďalej ako „*predmet nájmu*“).

Článok III. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva za odplatu nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho užívania na poľnohospodárske účely, hlavne na výkon vlastnej obchodnej činnosti nájomcu zapísanej v príslušnom obchodnom registri, za podmienok uvedených v tejto zmluve. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje uhrádzať prenajímateľovi dojednanú odplatu (nájomné) vo výške a v lehote dohodnutej v tejto zmluve.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu 15 rokov, od: do:

Článok V. Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške,- eur (slovom eur) ročne / ha.
2. **Nájomné za užívanie predmetu nájmu je splatné v celosti spätne, vždy k 31.12. toho kalendárneho roka**, a bude vyplácané bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v Článku I. v bode 1. tejto zmluvy.
3. 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 (predmet nájmu) 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 okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku (predmetu nájmu).

Článok VI. Všeobecné ustanovenia

1. Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že predmet nájmu preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.
2. Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájme sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie Článku V. bod č. 3 zmluvy.

3. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu riadnym spôsobom primerane druhu pozemku a brať z predmetu nájmu úžitky na účel uvedený v tejto zmluve.
5. Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka (prenajímateľa) a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
6. Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia užívané na predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a normami. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne škody na takýchto technických zariadeniach užívaných na predmete nájmu. Nájomca nedovolí, aby boli v predmete nájmu umiestnené, použité akékoľvek nebezpečné látky, kontaminujúce látky, toxické látky alebo odpady, nakažlivé látky, azbest alebo materiály obsahujúce azbest. To neplatí v prípade uchovávaní palív a mazív určených pre činnosť strojov zariadení a vozidiel nájomcu.
7. Doručením podľa tejto zmluvy sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu uvedenú v Článku I. tejto zmluvy, doručenie poštou, kuriérom alebo osobné doručenie zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa pokladá aj deň, v ktorý zmluvná strana odoprie doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý márne uplynie 18 dňová úložná doba pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, alebo v ktorý je na zásielke doručovanej poštou vyznačená poznámka, že „adresát sa odsťahoval“, „adresát je neznámy“ alebo iná poznámka podobného významu. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty sa použijú adresy na doručovanie zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto dohody. Zmluvná strana, ktorá zmení adresu na doručovanie uvedenú v Článku I. tejto zmluvy je povinná bezodkladne oznámiť túto zmenu druhej zmluvnej strane písomne na adresu uvedenú v Článku I. tejto zmluvy.

Článok VII. Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa dohodli, že súčasne touto zmluvou zriaďujú predkupné právo k predmete nájmu v prospech nájomcu. Prenajímateľ sa zároveň zaväzuje, že v prípade odplatného alebo bezodplatného prevodu vlastníckeho práva k predmete nájmu, prednostne písomne ponúkne vlastnícke právo k predmete nájmu za účelom jeho prevodu na odkúpenie nájomcovi. Ponuka bude obsahovať podmienky prevodu vlastníckeho práva.
2. Prenajímateľ ako povinný z predkupného práva výslovne súhlasí so zriadením predkupného práva k predmete nájmu v prospech nájomcu a nájomca ako oprávnený z predkupného práva toto právo v celom rozsahu, bez výhrad prijíma.
3. Účinky predkupného práva nastávajú nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy. Predkupné právo bude trvať po celú dobu nájmu.
4. Predkupné právo sa zriaďuje bezodplatne.

Článok VIII. Osobitné zmluvné podmienky

1. Prenajímateľ sa zaväzuje nájomcovi na obdobie prenájmu postúpiť na prenajatých pozemkoch aj výkon práva poľovníctva a taktiež splnomocňuje ho k uzavretiu zmlúv o poľovnom práve podľa Zákona o poľovníctve č. 274/2009 Z .z.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia ustanovení o predkupnom práve, uvedených v Článku VII. tejto zmluvy, zo strany prenajímateľa, prenajímateľ je povinný zaplatiť nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z ceny predmetu nájmu.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom dohodnutý touto zmluvou skončí:
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zánikom predmetu nájmu,
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade:
 - a) ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek:
 - a) ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie alebo ak sa stane neskôr – bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy,
 - b) ak tretia osoba uplatňuje k predmete nájmu práva, ktoré sú nezlučiteľné s právami nájomcu a prenajímateľ neurobí v primeranej lehote potrebné právne opatrenia na ochranu nájomcu alebo sú urobené právne opatrenia neúspešné,
 - c) na predmete nájmu nedosahuje z objektívnych dôvodov výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,
 - d) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu.
4. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve. Na odstúpenie od zmluvy z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu sa neprihliada a nemá voči druhej zmluvnej strane žiadne účinky.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená nájomcom. Ak úroda nájomcom založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.
6. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa stáva platnou a účinnou dňom jej podpísania všetkými zmluvnými stranami.
2. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu.
3. Túto zmluvu možno meniť a dopĺňať iba písomnými dodatkami, podpísanými oboma zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto zmluve nie je ustanovené inak.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky, najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy vyjadruje ich skutočnú a slobodnú vôľu, ju podpísali.

V Galante, dňa 05.10.2020

V Galante, dňa 05.10.2020

Prenajíateľ:

Nájomca:

.....
Róbert Bernolák

.....
LBBL spol. s.r.o.
Zast.: Kvetoslav Duchoň

BANOS