Zmluva
o nájme poľnohospodárskych pozemkov 52/2025

Uzatvorená v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v platnom znení a ustanovení § 663 – 684 zákona č. 40/1964 Z. z. Občiansky zákonník.

Prenajímateľ:	**Obec Komárany , rodné priezvisko : Obec Komárany**
Trvale bytom:	č. 136, 093 01 Komárany
Dátum narodenia:	332488 rodné číslo :
Bankové spojenie:	SK2056000000004251433001

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomca:	**Farma&Co. s. r. o.**
Sídlom:	Budovateľská 2777/36A, 093 01 Vranov nad Topľou
IČO:	IČO : 36 488 542 IČO DPH : SK 2021299621
V zastúpení:	Jiří Zeman, konateľ spoločnosti

(ďalej len **„Nájomca“**)

Čl. I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy je prenájom poľnohospodárskych pozemkov pod hospodárskym dvorom **Komárany a Jastrabie nad Topľou,** bližšie špecifikovaných v prílohe tejto Zmluvy. Celková výmera pozemkov je **408 m2.**
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu – pozemky špecifikované v prílohe tejto Zmluvy, na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku a to podľa potrieb a určenia nájomcom. Prenajímateľ zároveň udeľuje nájomcovi povolenie udržiavať, zveľaďovať, rekonštruovať prípadne zriadiť nové poľnohospodárske stavby na prenajímaných pozemkoch podľa § 58 ods. 2, § 139 ods. ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. Nájomca je oprávnený prenajaté pozemky na dohodnutý účel užívať a brať z nich úžitky.

Čl. II. Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné je vo výške **250,00 Eur**, za jeden ha prenajatých pozemkov uvedených v bode I.1. tejto Zmluvy. Pri prepočítanej výmere pozemkov vo vlastníctve Prenajímateľa, je nájomné vo výške **10,20 Eur** za jeden rok trvania nájomného vzťahu. Nájomca je povinný platiť nájomné vždy do 31.12. príslušného kalendárneho roka trvania nájomného vzťahu, a to
   a) bezhotovostnou platbou na účet Prenajímateľa č. ú.: SK2056000000004251433001, alebo
   b) poštovou poukážkou na adresu Prenajímateľa.
   c) hotovosť
2. Na základe písomnej dohody medzi Prenajímateľom a Nájomcom môže byť nájomné uhradené aj v naturálnej forme, a to podľa ceny jednotlivej komodity, za ktorú sa táto predáva v danom mieste a čase na relevantnom trhu.

Čl. III. Doba nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu predmetných pozemkov je dohodnutá na dobu 10 rokov a začína plynúť odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.

Čl. IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje prenajaté pozemky užívať so starostlivosťou riadneho hospodára, v zmysle ust. § 3 zákona č. 504/2003 Z. z., obvyklé náklady spojené s jeho udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. V zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné odpady, daň z pozemkov hradí správcovi dane nájomca.
3. Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (zákon č. 285/1995 Z. z. o rastlinolekárskej starostlivosti v znení neskorších predpisov, zákon č. 136/2000 Z .z o hnojivách v znení neskorších predpisov a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas na účely prípadnej potreby zosúladenia a zmeny kultúry pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy v zmysle zákona č. 220/2004 Z.z..
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu, pričom spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi oznámiť do 30 dní od vzniku podnájomného vzťahu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak vypočítaná výška nájomného [článok II ods. 1] je nižšia ako dve eurá, táto zmluva sa považuje za zmluvu o výpožičke.
7. Prenajímateľ si je vedomý, že v prípade ak nedôjde k uzatvoreniu tejto zmluvy obidvoma zmluvnými stranami považuje sa táto zmluva za návrh prenajímateľa na uzatvorenie zmluvy o nájme poľnohospodárskeho pozemku. Ak prenajímateľ odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu, je povinný v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia návrhu tejto zmluvy písomne odmietnuť jej uzatvorenie alebo písomne vyzvať užívateľa pozemku [nájomcu] na vrátenie a prevzatie pozemkov. Pre prípad ak v lehote dvoch mesiacov od doručenia návrhu tejto zmluvy ostane prenajímateľ nečinný má sa za to, že došlo k uzatvoreniu tejto nájomnej zmluvy s obsahom tak ako je tu dohodnutý. Na doručovanie sa použijú ustanovenia o doručovaní v článku VI tejto zmluvy.
8. Medzi zmluvnými stranami je pre prípad predaja predmetu nájmu dohodnuté predkupné právo nájomcu a to za obvyklú trhovú cenu v čase a mieste predaja predmetu nájmu. Za týmto účelom prenajímateľ doručí nájomcovi ponuku na predaj predmetu nájmu doporučenou zásielkou na adresu nájomcu aj s uvedením dĺžky lehoty na vyjadrenie sa k ponuke na odpredaj, pričom táto lehota nebude kratšia ako 2 mesiace odo dňa doručenia takejto ponuky. Táto povinnosť na strane prenajímateľa neplatí v prípade, že sa jedná o prípad predaja blízkej osobe podľa § 116, 117 zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.
9. Ak nájomca riadne a včas plní svoje záväzky z tejto zmluvy, má právo na prednostné uzavretie novej nájomnej zmluvy na predmet nájmu, ktorý nájomca doteraz užíval, za nájomné v obvyklej výške; to neplatí z dôvodov uvedených v § 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z.. Ak došlo k porušeniu práva nájomcu podľa prvej vety uzatvorením nájomnej zmluvy s inou osobou, takýto právny úkon prenajímateľa je neplatný.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí uplynutím doby, na ktorú sa dojednal, ak sa prenajímateľ nedohodne s nájomcom inak.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy iba ak:
   a) Nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,
   b) Nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi.
3. Nájomca môže zmluvy odstúpiť iba:
   a) Ak prenajímateľ vykonal na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
   b) Ak nájomca nemôže z akéhokoľvek dôvodu, užívať predmet nájmu na účel dohodnutý v tejto Zmluve.
4. Zmluvná strana, ktorá od zmluvy odstupuje, je povinná toto odstúpenie druhej strane doručiť do vlastných rúk a to najneskôr do jedného mesiaca od doby, kedy sa o skutočnostiach pre odstúpenie od zmluvy dozvedela.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné k 1. novembru bežného roka.

Čl. VI. Doručovanie

1. Pokiaľ nie je v tejto zmluve uvedené inak, všetky písomnosti v súvislosti s touto zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť"), musia byť urobené v písomnej forme. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
   a) v prípade osobného doručovania odovzdaním písomnosti oprávnenej osobe alebo inej osobe oprávnenej prijímať písomnosti za zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo momentom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
   b) v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. doručením na adresu zmluvnej strany a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke, alebo odmietnutím prevzatia písomnosti takou osobou,
   c) v prípade doručovania prostredníctvom faxu a elektronickou poštou prijatím potvrdenia druhej zmluvnej strany o doručení písomnosti.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. sa doručuje na adresu druhého účastníka uvedenú záhlaví tejto zmluvy. Ak účastník tejto zmluvy písomne oznámi inú adresu na doručovanie, písomnosť sa doručuje na takto oznámenú adresu doručovania. Za doručenú bude písomnosť považovaná aj v prípade, ak písomnosť zaslaná na uvedenú adresu (resp. na inú oznámenú adresu) bude vrátená odosielateľovi ako nedoručená, bez ohľadu na to, či bola nedoručená z dôvodu jej neprevzatia v odbernej lehote, z dôvodu neznámeho adresáta, z dôvodu odopretia prevzatia alebo akéhokoľvek iného dôvodu. V uvedenom prípade sa písomnosť bude považovať za doručenú v deň vrátenia nedoručenej písomnosti odosielateľovi.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma účastníkmi Zmluvy a účinnosť tejto Zmluvy začína od 01.01.2025.
2. Prenajímateľ týmto prehlasuje, že so žiadnym iným subjektom neuzatvoril nájomnú zmluvu na pozemky, ktoré sú predmetom tejto nájomnej zmluvy. Zároveň prehlasuje, že je vlastníkom prenajatých pozemkov.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne oznámiť nájomcovi prevod prenajatých pozemkov na iný subjekt.
4. Následné zmeny a doplnky k Nájomnej zmluve na poľnohospodársku pôdu, môžu účastníci odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy vykonať len obojstranne podpísaným dodatkom k Zmluve medzi Prenajímateľom a Nájomcom.
5. Táto zmluva bola vyhotovená v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom každá zmluvná strana obdrží dve vyhotovenia.
6. Prenajímateľ súhlasí so spracovaním osobných údajov pre účely databázy prenajímateľov pozemkov v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z.. Odvolanie súhlasu je účinné momentom doručenia oznámenia nájomcovi.
7. Táto Zmluvy bola uzatvorená slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne, na znak čoho ju účastníci Zmluvy vlastnoručne podpisujú.

Vo Vranov nad Topľou, dňa 15.03.2025

Prenajímateľ

Obec Komárany
093 01 Komárany 136
IČO: 00 332 488
DIČ: 2020630128

.....
Obec Komárany

Nájomca

Farma&Co. s.r.o.
Budovateľská 2777/36A
093 01 Vranov nad Topľou
IČO: 36 488 542 • IČ DPH: SK2021299621

.....
Farma&Co. s. r. o.
Jiří Zeman – konateľ spoločnosti

vybrané údaje: Informačný systém katastra nehnuteľností, Zdroj: Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, aktualizácia 01.01.2025, zmluva č. 112/2021/LPO