

**Zmluva o nájme  
poľnohospodárskych pozemkov**

**...../2020**

*ktorú v súlade so zákonom č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov  
/ďalej len ako „Zákon č. 504/2003 Z.z.“/*

*a s primeraným použitím § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov  
/ďalej len ako „Občiansky zákonník“/*

uzatvorili nasledujúce zmluvné strany:

<b>Prenajíateľ:</b>	Obchodné meno:	<b>Obec Bátovce</b>
	Sídlo:	<b>935 03 Bátovce 2</b>
	IČO:	<b>00306771</b>
	DIČ:	<b>2021022861</b>
	Štatutárny orgán:	<b>Ing. Peter Burčo, starosta</b>

*/ďalej len ako „Prenajíateľ“/*

a

<b>Nájomca:</b>	Obchodné meno:	<b>AVE Lingua, s.r.o.</b>
	Sídlo:	<b>Dopravná 10, 934 01 Levice</b>
	IČO:	<b>47 399 040</b>
	DIČ:	<b>2023854646</b>
	Štatutárny orgán:	<b>Mgr. Eva Szut'ányiová, konateľ</b>

*/ďalej len ako „Nájomca“/*

*/Prenajíateľ a Nájomca ďalej spoločne len ako „Zmluvné strany“ alebo  
jednotlivo ako „Zmluvná strana“/*

za nasledujúcich dohodnutých podmienok takto:

**I.  
Predmet zmluvy**

1. Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme poľnohospodárskych pozemkov /ďalej len ako „Zmluva“, ktorej predmetom je záväzok Prenajíateľa prenechať Nájomcovi do užívania na určitý dohodnutý čas predmet nájmu uvedený v bode 2 tohto článku Zmluvy na dohodnutý účel podľa bodu 3 tohto článku Zmluvy a súvisiaci záväzok Nájomcu užívať tento predmet nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto Zmluve a zaplatiť za toto užívanie Prenajíateľovi nájomné v dohodnutej výške.
2. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľností evidovaných na LV č. 1, pre katastrálne územie Bátovce, obec Bátovce, okres Levice, a to - pozemku parcela registra CKN č. 7187/1, druh pozemku: trvalý trávny porast, o celkovej výmere 17 646 m<sup>2</sup> /ďalej len ako „Nehuteľnosť“/.

Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je časť Nehuteľnosti uvedenej v bode č. 2 o výmere 9.960 m<sup>2</sup>, ktorá bola oddelená Situačným nákrešom, spracovaným Ladislavom Címerom – Geodetické práce č. 060/2020 zo dňa 03.09.2020 /ďalej len ako „Prenajaté pozemky“/.

3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Prenajíateľ prenajíma Nájomcovi Prenajaté pozemky na poľnohospodárske účely, t.j. na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku Nájomcu.

**II.  
Čas nájmu a skončenie nájmu**

1. Nájom Prenajatých pozemkov bol dohodnutý na čas nájmu s jeho začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy (čl. VI bod 3 tejto Zmluvy) až do dňa 31.12.2030 s možnosťou prednostného prenájmu na ďalšie desaťročné obdobie.

2. Nájom Prenajatých pozemkov môže skončiť výlučne z nasledujúcich dôvodov:
  - a) na základe písomnej dohody Zmluvných strán o skončení nájmu k dohodnutému dňu skončenia, alebo
  - b) na základe odstúpenia od Zmluvy, a to iba z dôvodov pre odstúpenie stanovených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch platných a účinných v čase odstúpenia od Zmluvy, najmä Zákonom č. 540/2003 Z.z., Občianskym zákonníkom; odstúpenie od tejto Zmluvy musí byť vždy vykonané písomnou formou, pričom toto odstúpenie nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy druhej Zmluvnej strane (adresátovi), alebo
  - c) z dôvodu uplynutia dohodnutého času nájmu, ak Prenajíateľ alebo Nájomca rok pred uplynutím času nájmu, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne vyzvú druhú Zmluvnú stranu (adresáta) na vrátenie a prevzatie Prenajatých pozemkov po skončení nájmu; v prípade, ak k tejto výzve nedôjde, Zmluva sa obnovuje na nový čas nájmu – 10 rokov, alebo .
  - d) splynutím práva a povinnosti v osobe Nájomcu (tj. keď Nájomca nadobudne Prenajaté pozemky do svojho vlastníctva), alebo
  - e) výpoveďou Nájomcu, za podmienok upravených všeobecne záväznými právnymi predpismi (a to najmä Zákonom č. 540/2003 Z.z. a Občianskym zákonníkom); výpoveď od tejto Zmluvy musí byť písomná, pričom výpovedná doba začína plynúť dňom doručenia výpovede Prenajíateľovi.Zmluvné strany sa dohodli, že ostatné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov (a to najmä Zákon č. 540/2003 Z.z. a Občiansky zákonník) upravujúce spôsoby a podmienky zániku nájomného vzťahu/ukončenie nájmu inak ako v písmene a)- d) tohto bodu sa vylučujú z použitia na právny vzťah založený Zmluvou.
3. Ak sa nájom skončí, je Nájomca povinný vrátiť Prenajíateľovi Prenajaté pozemky v stave zodpovedajúcom dohodnutému spôsobu ich užívania.

### III.

#### Dohoda o výške nájomného a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca za užívanie Prenajatých pozemkov zaplatí Prenajíateľovi nájomné nasledovne:
  - a) nájomné v rokoch 2021, 2022 a 2023 vo výške 0,003 EUR / 1 m<sup>2</sup> to je 29,88 €/ročne.
  - b) nájomné v rokoch 2024 – 2030 vo výške 0,01 EUR /1m<sup>2</sup> to je 99,60 € ročne /*d'alej len ako „Nájomné“*/.
2. V prípade, že Nájomca nebude užívať Prenajaté pozemky počas celého kalendárneho roka z dôvodu, že nájom podľa tejto Zmluvy začne alebo skončí v priebehu kalendárneho roka, Nájomca je povinný zaplatiť Nájomné vo výške zodpovedajúcej obdobiu trvania nájmu počas tohto neúplného kalendárneho roka.
3. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že dohodnuté Nájomné je splatné ročne pozadu k 1.októbru kalendárneho roka, nasledujúceho po roku, v ktorom boli Prenajaté pozemky využívané Nájomcom na základe tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje splniť svoju povinnosť uhradiť Prenajíateľovi Nájomné:
  - a.) bezhotovostnou úhradou Nájomného na bankový účet Prenajíateľa s číslom IBAN: **SK33 5600 0000 0071 1674 7001**, resp. na jeho bankový účet oznámený na základe písomného oznámenia Prenajíateľa v zmysle čl. VI bodu 7 Zmluvy, alebo
  - b.) poštovou poukážkou na adresu sídla Prenajíateľa uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, resp. na adresu sídla oznámenú na základe písomného oznámenia Prenajíateľa v zmysle článku VI bodu 7 Zmluvy.
5. Prenajíateľ je oprávnený v prípade omeškania Nájomcu s úhradou Nájomného požadovať od neho úroky z omeškania určené podľa príslušných predpisov občianskeho práva (*v čase nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sú určené v § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka*), pričom Prenajíateľ si toto právo musí uplatniť písomnou výzvou, doručenou Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť tieto úroky z omeškania do 14 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy Prenajíateľa Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety.
6. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že daňovníkom dane z Prenajatých pozemkov 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 bude počas účinnosti tejto zmluvy Nájomca, v zmysle čoho sa Zmluvné strany dohodli na tom, že Nájomca vykoná všetky úkony vyplývajúce z tohto zákona, ako aj zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, nevyhnutné k tomu, aby bol Nájomca týmto daňovníkom.

#### IV. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Prenajíateľ je povinný odovzdať Prenajaté pozemky Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a zároveň sa zaväzuje poskytovať Nájomcovi nevyhnutnú súčinnosť počas celého času trvania nájmu.
2. Nájomca je oprávnený Prenajaté pozemky využívať na dohodnutý účel a brať z nich úžitky.
3. Nájomca sa zaväzuje znášať obvyklé náklady pri bežnom užívaní Prenajatých pozemkov spojené s ich udržiavaním v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu.
4. Nájomca je oprávnený a povinný obhospodarovať Prenajaté pozemky, zachovávať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadne užívatelnom stave so starostlivosťou riadneho hospodára pri zachovaní dohodnutého účelu nájmu a to spôsobom, ktorý je primeraný ich povahe a určeniu a v súlade s osobitnými predpismi, najmä však v súlade so zákonom č. 405/2011 Z.z. o rastlinolekárskej starostlivosti a o zmene zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákonom č. 136/2000 Z.z. o hnojivách v znení neskorších predpisov, zákonom 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 v znení neskorších predpisov a zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že:
  - a) v súlade s ustanovením § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka, sa zriaďuje predkupné právo k Prenajatým pozemkom v prospech Nájomcu. Predkupné právo spočíva v povinnosti Prenajíateľa ako povinného z predkupného práva ponúknuť Prenajaté pozemky najprv Nájomcovi (pričom k nim nemôže existovať žiadne právo tretej osoby a ani žiadna zmluva, dohoda alebo iná okolnosť, vrátane daňových a iných nedoplatkov, ktoré by mohli spôsobiť vznik práva tretej osoby k Prenajatým pozemkom, s výnimkou Zmluvy).
  - b) predkupné právo podľa písm. a) sa zriaďuje bezodplatne;
  - c) Prenajíateľ je povinný pri plnení ponukovej povinnosti podľa písm. a) písomne oznámiť Nájomcovi zámer previesť vlastnícke právo k Prenajatým pozemkom a to minimálne 6 mesiacov vopred (ďalej len „Lehota“), pričom súčasťou tohto oznámenia bude aj kúpna cena za Prenajaté pozemky (určená znaleckým posudkom), príslušný znalecký posudok a ostatné podmienky prevodu vlastníckeho práva k Prenajatým pozemkom (ktoré podmienky budú vyplývať výlučne len zo všeobecne záväzných právnych predpisov, ktorými sa Prenajíateľ bude mať povinnosť v konkrétnom čase spravovať) a znenie kúpnej zmluvy; pričom platí, že jedinou záväznou náležitosťou je výška kúpnej ceny určenej znaleckým posudkom,
  - d) po doručení oznámenia podľa písm. c) je Nájomca oprávnený uplatniť voči Prenajíateľovi predkupné právo kedykoľvek do uplynutia posledného dňa Lehoty. V prípade, ak Nájomca počas Lehoty neuplatní voči Prenajíateľovi predkupné právo, toto právo zaniká dňom nasledujúcim po poslednom dni Lehoty.
  - e) Nájomca je povinný pri uplatnení svojho oprávnenia podľa písm. d) písomne oznámiť Prenajíateľovi, či Prenajaté pozemky má alebo nemá záujem nadobudnúť do svojho vlastníctva a zároveň oznámiť svoje pripomienky/návrhy k podmienkam prevodu vlastníckeho práva a kúpnej zmluve. V prípade ak, Prenajíateľ a Nájomca neuzatvoria kúpnu zmluvu, ktorej predmetom bude prevod výlučného vlastníckeho práva k Prenajatým pozemkom v prospech Nájomcu do 120 dní od uplynutia Lehoty, je Prenajíateľ oprávnený naložiť s Prenajatými pozemkami podľa vlastného uváženia.
6. V prípade ak Nájomca nevyužije svoje oprávnenie vyplývajúce mu z predkupného práva podľa bodu 5. alebo nastane skutočnosť popísaná v bode 5., písmeno e) psoeldná veta, Prenajíateľ je povinný neodkladne, ale najneskôr do 10-tich dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia príslušného okresného úradu o povolení vkladu vlastníckeho práva, oznámiť Nájomcovi každú prípadnú zmenu vo vlastníctve k Prenajatým pozemkom. Prenajíateľ je povinný bezodkladne oznámiť Nájomcovi každú inú prípadnú zmenu súvisiacu s Prenajatými pozemkami, ktorá sa môže dotknúť ich nerušeného užívania Nájomcom.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca bude mať prednostné právo nájmu k Prenajatým pozemkom na ďalšie obdobie po ukončení tejto Zmluvy.

#### V. Osobitné ustanovenia

1. Prenajíateľ vyhlasuje, že je oprávnený nakladať s Prenajatými pozemkami v rozsahu bez akýchkoľvek obmedzení. Prenajíateľ vyhlasuje, že boli splnené všetky podmienky stanovené pre vznik tohto nájomného vzťahu v zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov resp. v zásadach hospodárenia s majetkom obce, v znení nekorsích predpisov.
2. Nájomca môže vykonať zmenu druhu Prenajatých pozemkov alebo inú zmenu na Prenajatých pozemkoch, ktorá nie je upravená touto Zmluvou, len s písomným súhlasom Prenajíateľa. Zmena musí byť vykonaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu poľnohospodárskych pozemkov alebo inú zmenu na poľnohospodárskych pozemkoch.

3. Prenajímateľ dáva touto Zmluvou súhlas Nájomcovi na:
  - leteckú aplikáciu chemických látok a hnojív,
  - výrub stromov rastúcich mimo les, znižujúcich ekonomický výnos poľnohospodárskej prvovýroby zatíenovaním Prenajatých pozemkov a obmedzovaním pohybu mechanizačných prostriedkov,
  - prípadné vysádzanie stromov, rastúcich mimo les za účelom zakladania funkčne spôsobilých vetrolamov, účinne chrániacich poľnohospodársky pozemkový fond pred nepriaznivými účinkami veternej erózie.
4. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že prípadné pohľadávky vyplývajúce z tejto Zmluvy nemôže Prenajímateľ postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.
5. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že Nájomca môže zastupovať Prenajímateľa, ako vlastníkov Prenajatých pozemkov, vo všetkých konaniach a pri všetkých úkonoch podľa zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov /ďalej len ako "Zákon o poľovníctve"/, a to najmä v konaní o uznaní poľovného revíru podľa § 4 Zákona o poľovníctve, na zhromaždení vlastníkov poľovných pozemkov podľa § 5 Zákona o poľovníctve, v konaní o zmene hranice poľovného revíru podľa § 10 Zákona o poľovníctve, ako aj pri rozhodovaní o užívaní poľovného revíru podľa § 11 Zákona o poľovníctve, pričom v tejto súvislosti vyhlasuje, že dohodnuté Nájomné považuje za primerané.

## VI. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná vôľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpisanej forme. Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami.
2. Akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto Zmluvy je možné vykonať len v písomnej forme po vzájomnej dohode Zmluvných strán vo forme dodatku, očíslovaného podľa dňa jeho uzavretia.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a ods. 9 zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov na webovom sídle Prenajímateľa; v prípade, že Zmluva nebude podpísaná Zmluvnými stranami v ten istý deň, za deň jej podpisu sa považuje neskorší deň jej podpísania poslednou zo Zmluvných strán. Prenajímateľ sa zaväzuje bezodkladne po zverejnení tejto Zmluvy spôsobom uvedeným v prvej vete tohto ustanovenia zaslať Nájomcovi písomné potvrdenie o tomto zverejnení v 2 vyhotoveniach; Zmluvné strany sa dohodli na tom, že toto písomné potvrdenie bude tvoriť Prílohu č. 3 k tejto Zmluve.
4. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane jedno vyhotovenie a Nájomca dostane dve vyhotovenia.
5. Na práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú výslovne upravené touto Zmluvou, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona č. 504/2003 Z.z., ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky v poradí ako je uvedené.
6. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy bude súdom alebo iným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu vyhlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, Zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom k tejto Zmluve takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol naplnený účel tejto Zmluvy.
7. Prenajímateľ je povinný bezodkladne písomne oznámiť Nájomcovi prípadnú zmenu adresy svojho sídla alebo čísla svojho bankového účtu doporučenou listovou zásielkou. Prenajímateľ berie na vedomie, že až do okamihu doručenia takéhoto písomného oznámenia je, pre účely posúdenia splnenia povinností Nájomcu podľa tejto Zmluvy vrátane doručenia písomnosti alebo úhrady nájomného, pre Nájomcu rozhodujúca posledná známa adresa sídla Prenajímateľa alebo posledné známe číslo bankového účtu Prenajímateľa. Posledná známa adresa sídla Prenajímateľa alebo posledné známe číslo bankového účtu Prenajímateľa je tá adresa alebo to číslo bankového účtu, ktoré boli ku dňu vykonania predmetného úkonu Nájomcu, Nájomcovi známe zo znenia tejto Zmluvy (v prípade, ak nedošlo k oznámeniu podľa prvej vety tohto bodu) alebo na základe posledného oznámenia podľa prvej vety tohto bodu.
8. Zmluvné strany sa dohodli na spôsobe doručovania písomností podľa tejto Zmluvy, na základe ktorého sa za doručenie považuje písomnosť (platí aj pre prípady, ak táto písomnosť obsahuje právny úkon smerujúci k zmene alebo zániku tejto Zmluvy) zaslaná doporučenou listovou zásielkou na adresu sídla adresáta vyplývajúcu zo zápisu v obchodnom registri v deň odoslania písomnosti (v prípade, ak je adresátom Nájomca) alebo poslednú známu adresu sídla adresáta (v prípade, ak je adresátom Prenajímateľ), a to:
  - a) v prípade prevzatia zásielky obsahujúcej dané písomnosti adresátom, dňom jej prevzatia adresátom,
  - b) v prípade odmietnutia jej prevzatia adresátom, dňom odmietnutia jej prevzatia adresátom,
  - c) v prípade neprevzatia zásielky adresátom v odbernej lehote, dňom vrátenia neprevzatej zásielky poštovým orgánom odosielateľovi,

d) v prípade iného dôvodu nedoručiteľnosti zásielky oznámeného poštovým orgánom odosielateľovi, dňom vrátenia nedoručenej zásielky poštovým orgánom odosielateľovi.

Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa adresát o zasielanej písomnosti vôbec nedozvie.

9. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej nasledujúce prílohy:

- Príloha č. 1 – Uznesenie obecného zastupiteľstva Obce Bátovce č.    zo dňa 03.09.2020
- Príloha č. 2 – Potvrdenie Obce Bátovce o zverejnení Zmluvy na jej webovom sídle
- Príloha č. 3 – Situačný náčrt zo dňa 3.9.2020

V Bátovciach, dňa .....

V Bátovciach, dňa .....

Prenajímateľ:

Nájomca:

---

**Obec Bátovce**  
Ing. Peter Burčo, starosta

---

**AVE Lingua, s.r.o.**  
Mgr. Eva Szut'ányiová, konateľ