

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky, § 9a ods.9 v spojení s § 9a ods.1 písm. c), ods. 2 a 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorú uzatvorili zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obec Modrany
946 33 Modrany 337, Slovenská republika
IČO: 00 306 584
Bankové spojenie:Prima banka Slovensko a.s.
Číslo účtu: SK88 5600 0000 0038 0352 7002
zast. Štefan Édes, starosta
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca:

Agropark Modrany, s.r.o.
Modrany 362, 946 33 Modrany. Slovenská republika
IČO:46 102 078
reg. Okresný súd Nitra, Obchodný register, oddiel Sro, vložka číslo 43471/N
zast. Štefan Igar, konateľ
(ďalej aj ako „nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu na základe tejto zmluvy sú nasledovné nehnuteľnosti vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré sú vedené Okresným úradom Komárno, Katastrálnym odborom pre okres Komárno, obec Modrany, **katastrálne územie Modrany**

na LV č.976 parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape
parcelné číslo 2531/1 orná pôda o výmere 1275 m²
parcelné číslo 2531/2 vinica o výmere 1420 m²
parcelné číslo 2531/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 48 m²
parcelné číslo 2531/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 157 m²
súpisné číslo 525 viničný dom na parcele č. 2531/5
v podiele 1/1 k celku

Článok II.

a/.Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nehnuteľnosti, uvedené v čl. I. tejto zmluvy, teda predmet nájmu, nájomcovi na dočasné užívanie za podmienok dojednaných v tejto zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

b/.O odovzdaní predmetu nájmu bude vyhotovený protokol o odovzdaní a prevzatí (ďalej len „protokol“).

c/.Prenajímateľ vyhlasuje, že mu nie sú známe závady a poškodenia vecí, jej súčasti a príslušenstva.

d/.Prenajímateľ oboznámil nájomcu so stavom predmetu nájmu a nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, ktorý je spôsobilý na riadne užívanie a v takom stave ho preberá.

Článok III.

Rozsah užívania

a/.V zmysle dohody zmluvných strán nájomca bude užívať pozemky s p.č. 2531/1 a 2531/2 na poľnohospodárske účely, viničný dom na uskladnenie vína a pozemok zastavaný stavbou a príľahly pozemok p.č. 2531/5 a 2531/6 na činnosti spojené s vyššie uvedenými činnosťami. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať aj na uskutočnenie ochutnávky vína spojenú s podávaním jedál a občerstvení.

b/.Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania platnosti tejto nájomnej zmluvy bezplatne využívať časť viničného domu /bez pivnice/ a príľahlych pozemkov pivničného

domu na usporiadanie obecných podujatí. Nájomca je povinný uvedené užívanie striepť prenajímateľom ako aj návštevníkmi obecných podujatí.

c/.Nájomca môže predmet nájmu užívať na iný ako dohodnutý účel len s písomným súhlasom prenajímateľa.

d/.Nájomca nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu užívacie právo tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok IV.

Doba nájmu, skončenie nájmu

a/.Nájom vzniká dňom 1.11.2023. Táto nájomná zmluva je uzatvorená medzi zmluvnými stranami na dobu určitú do 31.12.2028.

b/.Táto nájomná zmluva zaniká:

-Písomnou dohodou uzatvorenou medzi prenajímateľom a nájomcom

-Odstúpením od zmluvy

c/.Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak prenajímateľ predmet nájmu potrebuje na vlastné účely. Ak bolo dané písomné odstúpenie podľa tohto bodu skončí sa nájom podľa tejto zmluvy uplynutím doby 12 mesiacov, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po mesiaci, v ktorom bolo druhej zmluvnej strane odstúpenie doručené.

d/.Pri skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prejanímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na bežné opotrebenie, a to v posledný deň trvania nájmu v súlade s touto zmlouvou.

e/.Ak došlo k poškodeniu, zničeniu alebo nadmernému opotrebeniu predmetu nájmu, nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na veci vznikla. Nájomca zodpovedá aj za škody spôsobené osobami, ktorým nájomca umožnil užívanie prenajatej veci, alebo ktorým umožnil k predmetu nájmu prístup.

Článok V.

Nájomné, splatnosť nájomného, spôsob úhrady

a/.Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi na základe tejto zmluvy ročné nájomné vo výške 1200,- EUR slovom tisícdvesto EUR za rok užívania predmetu nájmu uvedeného a popísaného v článku I. tejto zmluvy.

b/.Nájomné je splatné do 31. marca predmetného kalendárneho roka za príslušný kalendárny rok. Nájomca je povinný platiť nájomné bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

c/.Za prvý rok užívania predmetu nájmu je nájomca povinný platiť alikvótnu časť nájomného vo výške 200,- EUR do 30.11.2023.

d/.Nájomca po dobu trvania nájmu je povinný uhrádzať náklady na elektrickú energiu priamo poskytovateľovi týchto služieb na základe vlastného merača. Nájomca je oprávnený uzavrieť zmluvu s dodávateľom elektrickej energie vo vlastnom mene.

e/.Nájomca zabezpečuje na vlastné náklady poistenie predmetu nájmu ako aj jeho príslušenstva a zariadenia budovy. Nájomca je oprávnený uzavrieť poisťnú zmluvu vo vlastnom mene.

e/.V prípade ak dôjde k zmene všeobecne-záväzného právneho predpisu, ktorý bude mať vplyv na výšku nájomného, prenajímateľ je oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného v takom rozsahu, v akom došlo k zmene na základe všeobecne-záväzného právneho predpisu.

f/.Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť výšku nájomného pravidelne ročne od 1. januára príslušného roka podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistickým úradom SR.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

a/.Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené

alebo obvyklé užívanie. Nájomca je povinný vykonávať na svoje náklady bežnú údržbu a bežnú opravu predmetu nájmu.

b/.Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v tejto zmluve.

c/.Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu potrebu opráv, ktoré má vykonať prenajímateľ. Pri porušení tejto povinnosti zodpovedá nájomca za škodu tým spôsobenú a nemá nároky, ktoré by mu inak prislúchali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať vec pre vady veci, ktoré sa včas prenajímateľovi neoznámili.

d/.Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť pre nájomcu prístup k predmetu nájmu a zodpovedá za to, že takýto prístup nebude zamedzený alebo znemožnený inými osobami.

e/.Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne-záväzných právnych predpisov v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, civilnej obrany a požiarnej ochrany (ďalej len „predpisy BOZP, CO a PO“), je povinný tieto predpisy dodržiavať a plnenie všetkých povinností z nich vyplývajúcich zabezpečiť na vlastné náklady a zodpovedá za ich dodržiavanie.

f/.Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemku a dbať, aby nedošlo k poškodeniu predmetu nájmu, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, prenajatých pozemkov alebo mimoprodukčných funkcií.

g/.Nájomca je pri využívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.

h/.Nájomca je povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu.

i/.Nájomca môže zmeniť druh prenajatých pozemkov v súlade s osobitnými predpismi, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.

j/.Nájomca môže predmet nájmu dať do podnájmu inému len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu. V žiadosti je nájomca povinný uviesť účel a čas podnájmu.

k/.Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájmovej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu .

l/.Nájomca ja povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.

m/.Nájomca počas trvania nájmu je povinný platiť daň z nehnuteľností podľa platných predpisov.

n/.Nájomca je povinný podľa podmienok stanovených všeobecne-záväzným právnym predpisom zabezpečiť revíziu všetkých zariadení, ktoré podľa takých predpisov podliehajú. Nájomca preberie na seba zodpovednosť za splnenie týchto povinností.

m/.V prípade porušenia niektorých z povinností stanovených v bodoch e/.,f/., g/., i/., j/., l/. článku VI. tejto zmluvy nájomcom, nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi jednorázovú zmluvnú pokutu vo výške 100,-EUR slovom sto EUR za každé porušenie uvedených povinností. Zaplatenie zmluvnej pokuty nemá vplyv na povinnosť nájomcu nahradiť vzniknutú škodu.

Článok VII.

Osobitné dojednania

a/.Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zloží na účet prenajímateľa do 30.11.2023 kauciu vo výške ročného nájomného, ktorú prenajímateľ môže použiť na úhradu prípadných nedoplatkov na nájomnom, alebo na náhradu škody spôsobenej na predmete nájmu nájomcom alebo osobami ktoré predmet nájmu s nájomcom spoločne užívajú, alebo sa na predmete nájmu zdržiavajú s jeho súhlasom alebo s jeho vedomým.

b/.Po skončení nájmu prenajímateľ sumu zloženú ako kauciu vyúčtuje a po odpočítaní súm podľa predchádzajúcej vety vráti nájomcovi.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

a/.Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Táto zmluva bola vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, z toho každá zmluvná strana obdrží jeden rovnopis zmluvy.

b/.Táto zmluva bola uzatvorená podľa § 9a ods.9 ods.1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného zreteľa, nakoľko nájomca predmet nájmu bude

udržiavať na vlastné náklady /bežná údržba a oprava/ a bude využívať aj pre účely účasti na usporiadaní obecných podujatí, počas obecných podujatí umožní využívanie časti viničného domu a príľahlych pozemkov bezplatne pre obec a návštevníkov obecných podujatí a prenajaté nehnuteľnosti obec ani obcou založené alebo zriadené právnické osoby, trvale nepotrebujú na plnenie svojich úloh.

c/. Zámer na prenájom z dôvodu hodného zreteľa bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva v Modranoch číslo 98/2020 zo dňa 18.03.2020, a uzatvorenie nájomnej zmluvy bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Modranoch číslo 105/2020 zo dňa 29.04.2020 v súlade s § 9a ods.9 písm. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zmluvné podmienky boli doplnené a upresnené uznesením Obecného zastupiteľstva v Modranoch číslo 66/2023 zo dňa 26.09.2023.

d/.Táto zmluva sa zverejňuje v súlade s § 5a ods. 1 zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a § 47a Občianskeho zákonníka.

e/.Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka Slovenskej republiky najmä § 663 a nasl., ako aj inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, ktoré upravujú predmetný právny vzťah.

f/.Zmeniť alebo doplniť túto zmluvu možno len písomne na základe súhlasných prejavov účastníkov zmluvy. Ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy celkom alebo sčasti neplatným alebo neúčinným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť zostávajúcej časti zmluvy. V takom prípade sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenia novými ustanoveniami, ktoré v čo najväčšej miere zodpovedajú účelu sledovanému zrušeným ustanovením.

g/.Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu neuzavierali v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a táto zmluva vznikla na základe ich slobodnej a vážnej vôle. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, s jej obsahom bez výhrad súhlasia, na znak čoho ju vlastnoručne podpísali.

v Modranoch dňa 30.10.2023

Prenajímateľ :

Obec Modrany

zast. Štefan Édes, starosta obce

.....

Nájomca:

Agropark Modrany, s.r.o.

zast. Štefan Igar, konateľ

.....