



Zmluva č. /2023 o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená v zmysle zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších zmien(ďalej len „zákon“)

Zmluvné strany

A. Spojená škola, Rakovice 25 ,
so sídlom
Rakovice č. 25
922 08 pošta Veselé
zastúpená
Mgr. Henrietou Kunicovou
riaditeľkou školy
/ďalej len prenajímateľ/

IČO: 53638581
DIČ: 2121552455
IČ DPH: SK 2121552455
Bank.spoj. Štátna pokladnica
Číslo účtu:
SK62 8180 0000 0070 0066 2428

B.

IČO:
DIČ :
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Č.účtu:

(ďalej len nájomca)

I.

ÚČEL A PREDMET ZMLUVY

Účelom tejto zmluvy je prenajať nehnuteľnosť – pozemok na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nájomcu.

Prenajímateľ je správcom pozemku – orná pôda ako parcely registra „C“ č..... o výmere m² zapísanej na liste vlastníctva č. 609 pre k. ú. Rakovice, vedeným Okresným úradom Piešťany, katastrálny odbor, vo výlučnom vlastníctve Trnavského samosprávneho kraja, pričom v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Trnavského kraja je prenajímateľ oprávnený prenechať predmetný pozemok do nájmu tretej osobe.

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi nehnuteľnosť tak, ako je opísaná v čl. I. tejto zmluvy a nájomca preberá túto nehnuteľnosť do užívania na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku.

II.

DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára v zmysle § 8 ods. 1 zákona na dobu určitú, a to na 5 (slovom päť) rokov od 01.01.2024 do 31.12.2029.

III.

CENA NÁJMU

Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom vo výške €/ ha bez DPH ročne, t.j. €/ m² bez DPH ročne. Výmera pozemku€ spolu nájom ročne € t.j. € ročne bez DPH.

Nájomné je splatné najneskôr k 31.07. toho-ktorého roku, pričom sa zmluvné strany dohodli, že nájomné bude hradené nájomcom, zaplatením vystavenej faktúry prenajímateľom, pričom prenajímateľ vystaví faktúru nájomcovi 14 dní pred dňom jej splatnosti.

IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

Nájomca sa zaväzuje nehnuteľnosť opísanú v čl. I. tejto zmluvy (resp. v prílohe tejto zmluvy) užívať na účel uvedený v tejto zmluve so starostlivosťou riadneho hospodára, a to najmä:

- v rozsahu práv a povinností nájomcu k nehnuteľnosti stanovených v zmysle zákona 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 zmien a zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších zmien a zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny
- udržiavať nehnuteľnosť v riadnom stave
- využívať všetky právne prostriedky na ochranu predmetu nájmu
- dbať, aby nedošlo k poškodeniu, zníženiu produkčnej schopnosti alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska životného prostredia.

Nájomca je oprávnený využívať prenajatý pozemok riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi.

Prenajímateľ alebo nájomca môže požadovať pomernú úpravu nájomného, ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktorú 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%.

Prenajímateľ alebo nájomca môže požadovať pomernú úpravu nájomného a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí.

Nájomca je oprávnený dať prenajatú vec do podnájmu. Spôsob a čas podnájmu je nájomca povinný prenajímateľovi včas oznámiť. Ak bol pozemok daný do podnájmu na dlhší čas ako jeden rok, má prenajímateľ právo na nájomné priamo voči podnájomcovi. Na podnájom sa v prípadoch mimoriadnych udalostí vzťahuje ustanovenie § 5 zákona primerane.

Nájomca má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti (§5 zákona) ak nemohol dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatého pozemku alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu.

Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami alebo činnosťou iného v súlade s ním bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatého pozemku, alebo bola znížená intenzita jeho využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatého pozemku 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 prenajatého pozemku.

Ak nájomca vynaložil nevyhnuté náklady na udržiavanie pozemku v stave spôsobilom na riadne poľnohospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatého pozemku alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatého pozemku v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemku so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu sa skončí pred uplynutím času

návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.

Nájomca je povinný viesť evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté, podľa prenajímateľov a druhu pozemkov.

Nájomca je povinný viesť a uchovávať evidenciu o dohodnutom a zaplatenom nájomnom za pozemky podľa osobitných predpisov o cenách (zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov) a údaje a informácie z tejto evidencie a z evidencie pozemkov poskytovať podľa týchto osobitných predpisov.

Nájomca môže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom vlastníka pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.

Nájomca je oprávnený meniť podstatu nehnuteľnosti a zriaďovať na nich dočasné stavby. Prenajímateľ súhlasí s realizáciou a výstavbou stavieb nájomcom na predmete nájmu súvisiacich s poľnohospodárskou výrobou a na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku nájomcom.

Nájomca je za tým účelom povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmeny, najmä zabezpečenia plnenia povinnosti starostlivosti o nehnuteľnosť podľa prvej vety tohto článku.

Nájomca je oprávnený a prenajímateľ svojím podpisom tejto zmluvy súhlasí s výrubom drevín a krovín a s orezom konárov drevín v okolí predmetu nájmu nájomcom, resp. odborne spôsobilou osobou, ak tieto zmenšujú veľkosť obrábania prenajatej plochy, ktorá tvorí predmet nájmu podľa tejto zmluvy a zároveň udeľuje súhlas k vydaniu súhlasu na výrub drevín a krovín a orez konárov drevín pre prípad výrubového konania vedenom pred orgánom ochrany prírody. Nájomca je povinný postupovať v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny.

Vyrúbané dreviny, kroviny a orezané konáre drevín sú vlastníctvom prenajímateľa. V prípade, ak o tieto po výrubu a oreze nájomcom neprejaví do 3 dní prenajímateľ záujem má sa za to, že tieto prenechal bezodplatne nájomcovi.

Nájomca sa zaväzuje platiť daň z nehnuteľností a pozemkov. Nájomca je povinný oznámiť nájomný vzťah príslušnému katastrálnemu odboru Okresného úradu, príslušnému Daňovému úradu a príslušnej obci ako správcovi dane.

Prenajímateľ je povinný nájomcovi oznámiť akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k nehnuteľnosti opísanej v článku I. tejto zmluvy.

V. VIS MAIOR

Ak ide o mimoriadne okolnosti, 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 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 pripočítavajú k úžitkom z prenajatého pozemku.

VI. ĎARCHY K NEHNUTEĽNOSTI

Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená záložné a predkupné práva a predmet nájmu nie je zaradený v osobitnej sústave obhospodarovania okrem prípadného zákonného vecného bremena distribučných spoločností.

VII. SKONČENIE NÁJMU

Nájomný vzťah zaniká:

- uplynutím doby nájmu;
- písomnou dohodou,
- zánikom predmetu nájmu,
- výmazom prenajímateľa z obchodného registra, v prípade ak ide o právnickú osobu.

Ak na pozemok nie je prístup, nájom sa neskončí skôr, než sa vykonajú pozemkové úpravy podľa osobitného predpisu (zákon č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

VIII. SPLNOMOCŇUJÚCE USTANOVENIE

Prenajímateľ splnomocňuje nájomcu a postupuje mu všetky práva, ktoré patria prenajímateľovi titulom vlastníckeho práva na vykonanie práva poľovníctva v zmysle zákona č. 274/2009 Z. z. o poľovníctve a o doplnení niektorých zákonov v platnom znení. Vlastnícke právo prenajímateľa je a zostáva nedotknuté.

IX. ZÁVERČNÉ USTANOVENIA

Zmluva nadobúda platnosť obdržaním súhlasu zriaďovateľa TTSK Trnava, dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa. Prípadné spory budú prednostne riešené formou dohody. Zmeny tejto zmluvy je možné uskutočniť len vo forme dodatku uzavretého na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, a to v písomnej forme.

Otázky neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi najmä zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov. Táto zmluva sa vyhotovuje v príslušnom počte rovnopisov, z ktorých 1 (slovom jeden) je vždy pre prenajímateľa (podľa počtu prenajímateľov), 1 (slovom jeden) pre príslušný katastrálny odbor.

Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, je jasná, zrozumiteľná, zmluvu si nahlas prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.

V Rakoviciach , dňa 05.12.2023

.....
Prenajímateľ

.....
Nájomca