

ZMLUVA
o nájme poľnohospodárskych pozemkov

I. Rímskokatolícka cirkev, Rožňavská katedrálna kapitula	
Sídlo:	Námestie baníkov 27, 048 01 Rožňava
IČO:	42327857
DIČ:	2024097449
IČ DPH:	SK2024097449
v zastúpení:	Mgr. Jozef Markotán, veľprepoš
bankové spojenie:	Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN:	SK29 0200 0000 0032 9003 1457
ako prenajímateľ na jednej strane (ďalej len „prenajímateľ“)	

a

II. Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky v Bratislave	
sídlo:	Matúškova 21, 833 16 Bratislava–Nové Mesto
IČO:	00 156 582
DIČ:	2021023026
IČ DPH:	SK2021023026
V zastúpení:	Ing. Štefánia Buschbacher, generálna riaditeľka
zapísaný:	Rozhodnutím Ministerstva земедělství a výživy Prahy zo dňa 17.12.1968 č.II/4-1178/68/23, v znení rozhodnutia Ministerstva pôdohospodárstva rozvoja vidieka SR, Bratislava č. 2450/2017-250 z 27.06.2017
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK29 8180 0000 0070 0007 7309
ako nájomca na druhej strane (ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)	

uzatvárajú v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a ust. § 7 a nasl. Zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov túto
zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov (ďalej len „Zmluva“):

Článok I.
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1 zapísaných na LV č. 1661 vedeného Okresným úradom Veľký Krtíš, pre okres Veľký Krtíš, obec Dolné Plachtince, katastrálne územie Dolné Plachtince a to:

Parcela registra	Parcelné číslo	Druh pozemku	Celková výmera v m ²
C	909/1	Orná pôda	31930
C	909/5	Záhrada	19618
C	910/1	Orná pôda	70386
C	910/11	Vinice	18803
C	910/12	Záhrada	2497
C	910/13	Záhrada	2828
C	910/14	Záhrada	7560

C	910/15	Záhrada	8483
C	910/16	Záhrada	1802

(ďalej len „predmet nájmu“).

2. Celková výmera predmetu nájmu predstavuje **163 907 m² t.j. 16,3907 ha**.
3. Prenajímateľ Zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu na dočasné užívanie podľa podmienok dohodnutých Zmluvou a nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať dohodnuté podmienky a platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu na poľnohospodárske účely za tým účelom, aby nájomca na ňom po dobu nájmu hospodáril a užíval ho v súlade s ust. § 3 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 predpisov (ďalej len „Zákon o využívaní pôdy“) ako riadny hospodár.
2. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s druhom, charakterom, výmerou a hranicami predmetu nájmu a tieto skutočnosti berie na vedomie a bude ich rešpektovať pri výkone nájmu.

Článok III. Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, odo dňa **01. 11. 2023 do dňa 30. 09. 2033**.

Článok IV. Nájomné a spôsob jeho úhrady

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté pozemky je určené dohodou vo výške **250 EUR** (slovom: dvestopäťdesiat eur) **bez DPH/rok**. Nájomné vypočítané ako súčin sumy vo výške **4 097,68 €/ha** a celkovej výmery vo výške **16,3907 ha**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca bude ročné nájomné uhrádzať prenajímateľovi vopred vždy do 31. januára daného roka a to na základe vystavenej a riadne doručenej faktúry zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ je povinný faktúru vystaviť a doručiť nájomcovi najneskôr 14 dní pred termínom jej úhrady.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné **za obdobie od 1. 11. 2023 do 31. 12. 2023** je splatné ku dňu účinnosti tejto **Nájomnej zmluvy** a to na základe vystavenej a riadne doručenej faktúry zo strany prenajímateľa.
4. V prípade omeškania s platbou nájomného je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi popri zákonom úroku z omeškania aj dohodnutú zmluvnú pokutu vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
5. Za splnenie záväzku nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné podľa tohto článku Zmluvy riadne a včas sa považuje pripísanie nájomného na účet prenajímateľa.
6. Dohodnutú výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený každý kalendárny rok zhodnotiť v nadväznosti na cenový vývoj o priemernú ročnú mieru inflácie v Slovenskej republike meranú indexom spotrebiteľských cien za kalendárny rok oficiálne zistenej v Slovenskej republike a vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom.

Takto je prenajímateľ oprávnený výšku nájomného stanovenú podľa tejto zmluvy, ktorá bola platená v priebehu predchádzajúceho kalendárneho roka jednostranne za daný kalendárny rok zvýšiť o priemernú ročnú mieru inflácie oficiálne zistenej v Slovenskej republike vyjadrenej v percentách za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli a nájomca súhlasí s tým, že v prípade, ak vyššie uvedený index prestane byť publikovaný alebo nebude môcť byť použitý z akéhokoľvek iného dôvodu, bude na základe tohto ustanovenia automaticky nahradený indexom, ktorý je svojím charakterom a svojou štruktúrou najpodobnejší indexu spotrebiteľských cien. Po prvýkrát bude takto nájomné zvýšené prenajímateľom k 01. 01. 2025. Novovypočítaná výška nájomného za daný kalendárny rok bude vzatá za základ pre nový výpočet nájomného pre nasledujúci kalendárny rok pri totožnom ďalšom postupe. Takýto postup platí pri výpočte výšky nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania nájmu. Spôsob každoročného zvyšovania nájomného za každý nový kalendárny rok po celú dobu trvania tejto zmluvy je oboma zmluvnými stranami odsúhlasený podpisom tejto zmluvy a prenajímateľov nárok na zaplatenie takto upravovaného nájomného vyplýva priamo z tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek vstupovať na predmet nájmu po predchádzajúcom písomnom informovaní nájomcu (uksup@uksup.sk)
2. Nájomca je oprávnený uskutočňovať na predmete nájmu akúkoľvek výstavbu len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, a to na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
4. Zmenu druhu ktoréhokoľvek pozemku tvoriaceho predmet nájmu môže vykonať nájomca len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa v súlade so Zákonom o využívaní pôdy. Zároveň je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom.
5. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať agrotechnické termíny a oševné postupy.
6. Nájomca sa zaväzuje podľa účelu jednotlivých druhov pozemkov vykonávať také agrotechnické opatrenia zamerané na ochranu a zachovanie kvalitatívnych vlastností a funkcií poľnohospodárskej pôdy a na jej ochranu pred poškodením a degradáciou, tiež také, ktoré predchádzajú výskytu a šíreniu burín, zabezpečujú využívanie poľnohospodárskej pôdy tak, aby nebola ohrozená ekologická stabilita územia a bola zachovaná funkčná spätosť prírodných procesov v krajinnom prostredí. Zvlášť sa zaväzuje k spôsobu využívania prenajatých poľnohospodárskych pozemkov tak, aby zodpovedal prírodným podmienkam v danom území, zaručoval funkčnú spätosť prírodných procesov v krajinnom priestore a neohrozoval ekologickú stabilitu územia.
7. Nájomca sa zaväzuje v prípade, že sa vyskytnú zamokrené pôdy, ktoré sa nedajú zúrodniť, tieto udržiavať v stave, ktorý bude zohľadňovať ochranu životného prostredia t.j. najmä nezaburinené a minimálne s jednou kosbou tráv ročne.
8. Nájomca sa zaväzuje na pôde vykonávať počas trvania nájmu hnojenie organickými hnojivami a pravidelnú chemickú ochranu pôdy proti burinám.
9. Nájomca je povinný vykonávať trvalú a účinnú protieróznú ochranu poľnohospodárskej pôdy vykonávaním ochranných agrotechnických opatrení podľa stupňa erózie poľnohospodárskej pôdy, ktorými sú:
 - a) výsadba účelovej poľnohospodárskej a ochrannej zelene,
 - b) vrstevnicová agrotechnika,
 - c) striedanie plodín s ochranným účinkom,
 - d) mulčovací medzplodina kombinovaná s bezorbovou agrotechnikou,
 - e) bezorbová agrotechnika,

- f) oševné postupy so striedaním plodín s ochranným účinkom,
 - g) usporiadanie honov v smere prevládajúcich vetrov,
 - h) iné opatrenia, ktoré určí pôdna služba podľa stupňa erózie poľnohospodárskej pôdy.
10. Nájomca je povinný kedykoľvek na požiadanie podľa bodu 1 tohto článku umožniť prenajímateľovi prístup k prenajatým nehnuteľnostiam za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu na dohodnutý účel a riadnym spôsobom.
11. Nájomca sa zaväzuje pri skončení nájmu predmet nájmu vypratať a prenajímateľovi ho odovzdať v riadne užívateľnom stave.
12. Mimoriadne okolnosti podľa ust. § 5 Zákona č. 504/2003 Z.z. je nájomca povinný písomne prenajímateľovi oznámiť najneskoršie do 3 /troch/ dní odo dňa vzniku škody na porastoch založených nájomcom, vždy však pred zberom úrody, resp. jej zostatku, a to s vymedzením povinností a pozemkov podľa a popisom udalosti a škody, ako aj s určením výšky škody. Nájomca zároveň oznámi, či ide o poistnú udalosť, a ak áno, označí príslušnú poisťovňu.
13. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na predmete nájmu. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, bezodkladne to oznámi prenajímateľovi a odstráni ju na vlastné náklady.
14. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi všetky povinne registrovateľné údaje v zmysle všeobecne platných právnych predpisov, a to najmä:
- a) povinnosť oznámiť, že je voči nemu začaté konkurzné, vyrovnávacie, reštrukturalizačné alebo exekučné konanie;
 - b) povinnosť oznámiť, že bol podaný návrh na jeho likvidáciu;
 - c) povinnosť oznámiť zmenu v štatutárnych orgánoch alebo zmenu majetkových pomerov nájomcu.
16. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (napr. zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení, dobré poľnohospodárske a environmentálne podmienky a požiadavky hospodárenia podľa Prílohy č. 2 nariadenia vlády SR č. 342/2014 Z. z., ktorým sa ustanovujú pravidlá poskytovania podpory v poľnohospodárstve v súvislosti so schémami oddelených priamych platieb a pod.), zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v dobrom poľnohospodárskom environmentálnom stave. Náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.

Článok VI. Náhrada škody

1. Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi všetky prípadné škody na predmete nájmu, ktoré vzniknú v súvislosti s jeho nájmom.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
- a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - d) výpoveďou zo strany nájomcu,
 - e) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v tomto rozhodnutí.

2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky alebo niektoré z nich riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára alebo primerane druhu pozemku,
 - b) nájomca užíva pozemky alebo niektoré z nich v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi povinnosť užívateľa starať sa o pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - c) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) nájomca podstatne zmenil druh pozemkov (alebo niektorých z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
 - e) nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - f) nájomca neuhradil riadne a včas iné finančné nároky dohodnuté podľa tejto zmluvy,
 - g) nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
 - h) bolo preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka
3. Nájomca je oprávnený Zmluvu vypovedať, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal;
 - b) väčšia časť predmetu nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilou na dohodnuté užívanie;
 - c) prenajímateľ vykonal na predmete nájmu úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý je prenajatý.pričom výpovedná doba je 3 mesiace a začína plynúť nasledujúci mesiac po doručení výpovede.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje až po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená nájomcom. Ak úroda nájomcom založená nebola, zmluva sa zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.
5. V prípade výpovede od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená. Ak úroda založená nebola, zmluva sa zrušuje uplynutím výpovednej doby 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
6. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 31.10. kalendárneho roka.

Článok VIII.

Daň z nehnuteľností

1. Daň z nehnuteľností je povinný platiť nájomca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca Zmluvu predloží príslušnému Okresnému úradu, Katastrálnemu odboru, na zaevidovanie najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania Zmluvy zmluvnými stranami.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Ďalšie práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ nie sú uvedené v Zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Zmluvu je možné upraviť, zmeniť, alebo doplniť písomnými číslovanými dodatkami, podpísanými zmluvnými stranami.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť a je pre strany dohody záväzná dňom podpisu oprávnenými zástupcami oboch strán dohody, ak oprávnení zástupcovia oboch strán dohody nepodpíšu túto dohodu v ten istý deň, tak rozhodujúci je deň neskoršieho podpisu. Táto dohoda nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády SR.

4. Táto Zmluva patrí medzi povinne zverejňované zmluvy (vrátane jej dodatkov) podľa § 5a zákona č.211/2000 Z. z., o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov v spojení s § 47a ods. 1 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť pri plnení záväzkov zo Zmluvy a navzájom sa budú včas informovať o všetkých skutočnostiach potrebných pre ich spoluprácu podľa Zmluvy, najmä vzájomne si oznamovať všetky zmeny a dôležité okolnosti a urobia všetky potrebné úkony a budú postupovať tak, aby neboli porušené alebo ohrozené práva druhej zmluvnej strany.
6. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení Zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
7. Doručovanie písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa vykonáva písomne poštou na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Akákoľvek písomnosť vrátane odstúpenia od zmluvy a výpovede zo zmluvy sa považuje za doručenie, ak bola adresátom prevzatá alebo sa dostala do sféry jeho dispozície.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sa oboznámili s obsahom Zmluvy, porozumeli jej, v plnom rozsahu s ňou súhlasia, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
9. Zmluva je vyhotovená v 5 (piatich) exemplároch, pričom Prenajímateľ obdrží dva exempláre, Nájomca dva exempláre a jeden pre Okresný úrad Rožňava, katastrálny odbor.
10. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že uzatvorením tejto zmluvy sa nahrádza pôvodná nájomná zmluva zo dňa 12. 02. 2016.

V ROŽŇAVE....., dňa 25.10.2023

V BRATISLAVE....., dňa 30.10.2023

Prenajímateľ:

*Rímskokatolícka cirkev
Rožňavská katedrálina kapitula
Námestie baníkov 27
SK - 048 01 Rožňava
IČO: 42327857 IČ DPH: SK2024097449*

Mgr. Jozef Markotán
veľprepoš

Nájomca:

Ing. Štefánia Buschbacher
generálna riaditeľka