

**ZMLUVA O NÁJME
POĽNOHOSPODÁRSKÝCH POZEMKOV
PRI PREVÁDZKOVANÍ PODNIKU**

uzatvorená medzi

Obcou Bijacovce

a

Roľníckym družstvom BIJACOVCE

Zmluvné strany:

Obec Bijacovce

Sídlo: Bijacovce 7, 053 06 Bijacovce
IČO: 00328961
Zast: Mgr. Ján Pivovarniček

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

Roľnícke družstvo BIJACOVCE

Sídlo: Bijacovce, 053 06 Bijacovce
IČO: IČO: 00696668
Zast: MVDr. Jozef Pentrak - predseda predstavenstva

(ďalej ako „**Nájomca**“)

(ďalej spolu v množnom čísle aj ako „**Zmluvné strany**“, resp. ktorákoľvek z nich aj ako „**Zmluvná strana**“),

uzatvorili podľa zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, v spojení so zákonom č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, v nižšie uvedený deň, túto

**zmluvu o nájme poľnohospodárskych pozemkov pri prevádzkovaní podniku
(ďalej ako „Zmluva“):**

1. Úvodné ustanovenia

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností (a ich spoluvlastníckych podielov), nachádzajúcich sa v okrese Levoča, obci Bijacovce, v katastrálnom území Bijacovce, a to

pozemkov, reg. „E“, vedených na LV č. 1, ako

- par. č. 1578/1 – orná pôda o výmere 1209 m²,
- par. č. 1578/2 – orná pôda o výmere 78 m²,
- par. č. 1579/1 – orná pôda o výmere 1052 m²,
- par. č. 1579/2 – orná pôda o výmere 74 m²,
- par. č. 1580/1 – orná pôda o výmere 2145 m²,
- par. č. 1580/2 – orná pôda o výmere 159 m²,

pozemkov, reg. „E“, vedených na LV č. 480, ako

- par. č. 246 – orná pôda o výmere 1636 m²,
- par. č. 247 – orná pôda o výmere 1655 m²,
- par. č. 248 – orná pôda o výmere 3142 m²,

- par. č. 249 – orná pôda o výmere 1414 m²,
- par. č. 250 – orná pôda o výmere 2066 m²,
- par. č. 251 – orná pôda o výmere 2917 m²,
- par. č. 252 – orná pôda o výmere 1644 m²,
- par. č. 253 – orná pôda o výmere 1456 m²,
- par. č. 254 – orná pôda o výmere 1686 m²,
- par. č. 255 – orná pôda o výmere 1465 m²,

(ďalej ako „**Nehnutelnosti**“).

2. Predmet Zmluvy

- 1.2. Prenajímateľ prenecháva touto Zmluvou Nájomcovi za odplatu uvedenú v tejto Zmluve do užívania Nehnutelnosti uvedené v bode 1.1. článku 1 tejto Zmluvy (ďalej aj ako „**Predmet nájmu**“).

3. Účel nájmu

- 1.3. Zmluvné strany sa dohodli, že Predmet nájmu bude Nájomcom využívaný za účelom prevádzkovania podniku podľa § 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.

4. Trvanie Zmluvy

- 1.4. Nájomný vzťah založený touto Zmluvou sa zakladá na dobu 5 rokov.

- 1.5. Závazok založený touto Zmluvou zaniká:

- a) zánikom Predmetu nájmu,
- b) zánikom niektorej zo Zmluvných strán bez právneho nástupcu,
- c) uplynutím doby nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak,
- d) dohodou o skončení tejto Zmluvy,
- e) odstúpením podľa tejto Zmluvy alebo platných právnych predpisov,
- f) výpoveďou podľa tejto Zmluvy,
- g) ukončením nájmu podľa § 12 ods. 6 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- h) z iného zákonného dôvodu,

- i) výpoveďou zo Zmluvy z dôvodu zmeny klasifikácie pozemku podľa bodu 4.6. tohto článku Zmluvy.
- 1.6. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluvná strana je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak tak ustanovuje zákon alebo táto Zmluva. Zmluvné strany sa dohodli, že každá zo Zmluvných strán je oprávnená odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti, ktorú má Zmluvná strana podľa tejto Zmluvy alebo zákona. V prípade, že Zmluvná strana odstúpi od tejto Zmluvy, táto Zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy druhej Zmluvnej strane. Odstúpenie od Zmluvy musí byť písomné, musí byť v ňom uvedený dôvod odstúpenia tak, aby nebol zameniteľný s iným dôvodom a musí byť doručené druhej Zmluvnej strane.
- 1.7. Zmluvné strany sa dohodli, že ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať túto Zmluvu bez uvedenia dôvodu, v 5 ročnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
- 1.8. Ak počas nájmu dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu podľa § 114 ods. 1 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho Nájomcu, je Nájomca povinný túto skutočnosť oznámiť zverejnením počas 15 dní na úradnej tabuli obce, v ktorej katastrálnom území sa niektorá z Nehnutelností nachádza. Prenajíateľ môže do šiestich mesiacov odo dňa zvesenia oznámenia podľa prvej vety ukončiť nájomný vzťah; nájomný vzťah v takom prípade zaniká po zbere úrody. Ak si Nájomca nesplní povinnosť podľa prvej vety, šesťmesačná lehota začne plynúť odo dňa, keď sa Prenajíateľ o skutočnosti podľa prvej vety dozvedel.
- 1.9. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajíateľ je oprávnený vypovedať zmluvu v prípade zmeny územného plánu obce Bijacovce, a zmeny klasifikácie Predmetu nájmu z ornej pôdy na iný druh pozemku. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podania výpovede podľa tohto bodu Zmluvy, Zmluva zaniká uplynutím hospodárskeho roka (t. j. k 30.9.) v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi. Ak do 30.9. hospodárskeho roka nedošlo k zberu úrody na Predmete nájmu, Prenajíateľ poskytne Nájomcovi primeranú lehotu na zber úrody.

5. Nájomné

- 1.10. Zmluvné strany sa dohodli na ročnom nájomnom za Predmet nájmu vo výške **22,75 EUR/ha/rok**. Nájomné je splatné pozadu, po uplynutí príslušného hospodárskeho roka (od 01.10. do 30.09.), a to do 3 mesiacov od skončenia hospodárskeho roka, za ktorý sa nájomné platí.
- 1.11. Výška nájomného podľa bodu 5.1. článku 5 tejto Zmluvy nezahŕňa náklady a poplatky spojené s nájmom (ďalej len „**náklady na média**“). Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na média bude znášať v plnej výške Nájomca.

- 1.12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prehodnotiť výšku nájomného minimálne priamo úmerne podľa výšky miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za hodnotiaci rok v porovnaní s rokom predchádzajúcim. Ak rozdiel vo výške nájomného po valorizovaní oproti nájomnému z predchádzajúceho roku nepresiahne 3,00 EUR, valorizácia sa v danom roku neuplatňuje.
- 1.13. V prípade omeškania s úhradou nájomného má Prenajímateľ nárok na úrok z omeškania vo výške 0,5 % denne zo sumy ročného nájomného, za každý aj začatý deň omeškania.
- 1.14. Ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, 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 pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.
- 1.15. Ak nemohol Nájomca 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, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako v prípade tohto práva pre mimoriadne okolnosti.
- 1.16. Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak opatreniami podľa osobitného predpisu 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.

6. Odovzdanie Predmetu nájmu do užívania a vyhlásenia Nájomcu

- 1.17. Nájomca vyhlasuje, že si Predmet nájmu pri jeho prevzatí riadne a dôkladne prezrel, oboznámil sa s jeho stavom a preberá ho v stave, v akom sa nachádza. O prevzatí Predmetu nájmu sa spíše protokol.

7. Niektoré povinnosti Zmluvných strán

- 1.18. Nájomca sa zaväzuje prenajaté Nehnutelnosti užívať 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 predpisov.
- 1.19. Nájomca je povinný dodržiavať základné podmienky ochrany prírody a životného prostredia.

- 1.20. Nájomca Predmetu nájmu je oprávnený brať z neho úžitky.
- 1.21. Prenajímateľ je povinný uhrádzať všetky náklady spojené s obvyklým užívaním a opotrebovaním Predmetu nájmu a vykonávať riadnu údržbu.
- 1.22. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za ochranu Predmetu nájmu pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie bezpečnostných pravidiel zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ako aj hygienických predpisov podľa príslušných právnych predpisov a zaväzuje sa vykonávať všetky potrebné opatrenia a kontroly na zabránenie vzniku požiaru alebo inej škody majetku a na dodržiavanie bezpečnostných a hygienických predpisov, inak zodpovedá za škodu vzniknutú porušením tejto povinnosti.
- 1.23. Nájomca nie je oprávnený prenajímať Predmet nájmu ani jeho časť ďalej bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
- 1.24. Nájomca sa zaväzuje nevykonať akékoľvek stavebné, technické alebo terénne úpravy na Predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, v ktorom musí byť uvedený spôsob úhrady nákladov za vykonanie úprav. V prípade, ak vydaný súhlas Prenajímateľa spôsob úhrady neurčuje, platí, že Nájomca je povinný znášať náklady na vykonanie povolených úprav na jeho ťarchu. V prípade, ak Nájomca vykoná zmeny na Predmete nájmu, Predmet nájmu spolu s vykonanými zmenami (výstavba, prístavba, nadstavba, prestavba a pod.) zostáva vo vlastníctve Prenajímateľa. Zmenami dotknuté stavby, projektovú dokumentáciu, rozpočet a všetky ostatné podklady ohľadom investičnej činnosti Nájomcu predloží Nájomca Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu na zaevidovanie do príslušných účtovných a právnych dokladov a evidencií.
- 1.25. Nájomca je oprávnený vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku len s písomným súhlasom Prenajímateľa ako vlastníka a v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku.
- 1.26. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu včas upozorniť Prenajímateľa na zistené havarijné stavy, poruchy spôsobené *vis major*, iné závady a nedostatky Predmetu nájmu a Prenajímateľ je povinný tieto odstrániť, pokiaľ sa s Podnájomcom nedohodnú inak.
- 1.27. Nájomca je povinný umožniť Prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania povinností Nájomcu vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto Zmluvy, a na tento účel najmä:
 - a) poskytnúť potrebnú súčinnosť,
 - b) umožniť Prenajímateľovi vstup na Predmet nájmu.
 - c) umožniť oprávneným osobám, ktoré určí Prenajímateľ, vstup na Predmet nájmu za podmienok dodržiavania všeobecných predpisov bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci.

8. Záložné právo

- 8.1. Zmluvné strany sa dohodli, že na zabezpečenie nájomného má Prenajímateľ záložné právo k hnutelným veciam, ktoré sú na alebo v Predmete nájmu a patria Nájomcovi. Záložné právo zanikne, ak sú veci odstránené skôr, než boli spísané osobou poverenou súdom, ibaže by boli odstránené na úradný príkaz a Prenajímateľ ohlási svoje práva na súde do ôsmich dní po výkone. Ak sa Nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže Prenajímateľ zadržať veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí žiadať o súpis osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.

9. Vypratanie a zádržné právo

- 8.2. Nájomca sa zaväzuje v prípade skončenia nájmu vrátiť Prenajímateľovi Predmet nájmu v pôvodnom stave v akom bol ku dňu účinnosti tejto Zmluvy Nájomcovi odovzdaný s ohľadom na jeho obvyklé opotrebenie a na prípadné rekonštrukčné práce a/alebo stavebné práce vykonané počas trvania doby nájmu v súlade s touto Zmluvou.
- 8.3. Nájomca dáva týmto výslovný súhlas a vyhlasuje, že v prípade, ak si Nájomca nesplní povinnosť vypratať a odovzdať Predmet nájmu podľa bodu 9.1. tohto článku Zmluvy, Prenajímateľ je oprávnený vypratať Predmet nájmu sám alebo prostredníctvom tretej osoby, a to na náklady Nájomcu, pričom Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do Predmetu nájmu aj za pomoci násilného prekonania prekážky. Za účelom úhrady nákladov súvisiacich s vyprataním Predmetu nájmu je Prenajímateľ oprávnený zadržať veci Nájomcu nachádzajúce sa na alebo v Predmete nájmu a postupovať v súlade s ust. § 151s a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

10. Doručovanie

- 8.4. Všetky listiny, dokumenty, požiadavky a oznámenia (ďalej len „*oznámenia*“) budú medzi Zmluvnými stranami zabezpečované listami doručenými poštou alebo osobne, alebo e – mailom, pokiaľ v tejto Zmluve nie je pre určitú formu komunikácie vyhradený len určitý spôsob doručovania. Ak bolo oznámenie zasielané poštou, považuje sa za doručené dňom, v ktorom ho adresát prevzal alebo odmietol prevziať, alebo na tretí deň odo dňa podania zásielky na pošte, ak sa uložená zásielka zaslaná na adresu vrátila späť odosielateľovi. Ak bolo oznámenie zaslané e- mailom oznámeným na komunikáciu druhou Zmluvnou stranou alebo doručované osobne v pracovný deň v čase od 8:00 hod. do 15:00 hod., považuje sa za doručené v momente prenosu resp. doručenia oznámenia, inak v nasledujúci pracovný deň.
- 8.5. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie oznámenia, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretej tejto Zmluvy, zmenu, či zánik ich právnej subjektivity, adresu ich sídla, bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia, vstup do konkurzného konania, reštrukturalizácie alebo likvidácie ktorejkoľvek Zmluvnej strany.

11. Ochrana osobných údajov

- 8.6. Nájomca týmto potvrdzuje, že sa oboznámil s nasledovnými informáciami týkajúcimi sa spracúvania ich osobných údajov. Prenajímateľ ako prevádzkovateľ bude za účelom plnenia tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje druhej Zmluvnej strany uvedené v tejto Zmluve alebo oznámené druhou Zmluvnou stranou počas plnenia Zmluvy a to po dobu trvania zmluvného vzťahu založeného touto Zmluvou (a v niektorých prípadoch po dobu trvania zákonnej povinnosti Zmluvnej strany evidovať túto Zmluvu) najneskôr však dovtedy kým odpadne účel spracúvania alebo zanikne zákonná povinnosť osobné údaje spracúvať. Zmluvná strana je oprávnená osobné údaje zverejniť ako aj poskytnúť ich v nevyhnutnom rozsahu aj svojim subdodávateľom (poradcom, audítorom, advokátom) a orgánom verejnej moci. Nájomca má právo požadovať od Zmluvnej strany ako prevádzkovateľa prístup k osobným údajom týkajúcim sa Zmluvnej strany a právo na ich opravu alebo vymazanie alebo obmedzenie spracúvania, alebo právo namietať proti spracúvaniu, ako aj právo na prenosnosť údajov a právo podať sťažnosť dozornému orgánu. Spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na plnenie Zmluvy s dotknutou osobou a bez ich poskytnutia by Zmluvná strana nedokázala riadne plniť Zmluvu alebo plniť svoje zákonné povinnosti.

12. Rozhodné právo

Táto Zmluva sa spravuje zákonmi Slovenskej republiky, bez prihliadnutia ku kolíznym normám.

Súdy Slovenskej republiky majú výlučnú právomoc na rozhodovanie akýchkoľvek sporov týkajúcich sa tejto Zmluvy.

13. Záverečné ustanovenia

- 8.7. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch /2/ rovnopisoch, pričom každá zo Zmluvných strán obdrží po jednom /1/ podpísanom rovnopise.
- 8.8. Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa.
- 8.9. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné.
- 8.10. Zmeny a doplnenia k tejto Zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom oboch Zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.
- 8.11. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto Zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto Zmluvu podpisujú.

[podpisy Zmluvných strán sú na nasledujúcej strane]

PODPISOVÁ STRANA

Za Prenajímateľa, v Bijacovciach, dňa

Obec Bijacovce
Mgr. Ján Pivovarníček - starosta

Za Nájomcu, v Bijacovciach, dňa

Roľnícke družstvo BIJACOVCE
MVDr. Jozef Pentrak - predseda predstavenstva