

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. - 00582/2013-PNZ -P40103/13.00

Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenský pozemkový fond
sídlo: 817 15 Bratislava, Búdková č. 36
štatutárny orgán: Ing. Gabriela Matečná – generálna riaditeľka SPF
Ing. Róbert Poloni – námestník generálnej riaditeľky SPF
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
číslo účtu: 7000001638/8180
IČO: 17 335 345
DIČ: 2021007021
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Po, vložka číslo: 35/B

(ďalej len "prenajíateľ")
a

Nájomca:
obchodné meno: **AGROŽIAR, s.r.o.**
sídlo: Poluvsie 12, Rajecké Teplice 013 13
štatutárny orgán: Ing. Milan Dolník – konateľ
bankové spojenie: VUB, a.s. Žilina
číslo účtu: 1214410253/0200
IČO: 36 372 536
IČ DPH: SK2020098080
zapísaný v obchodnom registri: Okresného súdu v Žiline, oddiel Sro, vložka číslo 10417/L
(ďalej len "nájomca")

uzavreli podľa II. časti zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú pozemky v okrese Žilina, v týchto katastrálnych územiach Poluvsie nad Rajčankou, Stránske, Kunerad o celkovej výmere 65,1827 ha, v nasledovnom členení:
 - a) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajíateľa o výmere 0,3138 ha,
 - b) neznámych vlastníkov (§ 16 ods. 1, písm. b, c zákona č. 180/1995 Z. z.) o výmere 64,8689 ha.
2. Presná špecifikácia pozemkov podľa ods. 1 je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
- v k.ú. Poluvsie nad Rajčankou, Stránske so zapísanými ROEP – zostava Z 10

- v k.ú. Kunerad s neriešenými registrami zoznam ostatných prenajímateľov s výmerami prenajatých pozemkov.

3. Prenajímateľ nemá vedomosť o iných obmedzeniach, týkajúcich sa prenajímaných pozemkov.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti(pestovanie poľnohospodárskych plodín, pasenie dobytka , výroba krmív a pod.)
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV

Čas nájmu

1. Zmluva sa uzaviera na určitý čas od účinnosti tejto zmluvy do 31.10.2020.
2. Nakoľko nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa pozemky uvedené v čl. II odo dňa 01.01.2011 do účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. V tejto nájomnej zmluvy a doby užívania pozemkov nájomcom bez nájomnej zmluvy. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov bez právneho titulu uznáva, hoci mu je známa skutočnosť, že časť bezdôvodného obohatenia za obdobie dlhšie ako 2 roky pred účinnosťou tejto zmluvy je premlčané.
3. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie pozemkov podľa čl. II tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.01.2011 do účinnosti tejto zmluvy, vo výške uvedenej v odseku 2 tohto článku uznáva a zaväzuje sa uhradiť ho do 30 dní od účinnosti tejto nájomnej zmluvy.
V prípade, ak nájomca nesplní svoj záväzok podľa predchádzajúcej vety, je prenajímateľ bez ďalšieho oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy. Odstúpenie od zmluvy prenajímateľ doručí nájomcovi v písomnej forme prostredníctvom pošty na adresu nájomcu uvedenú v tejto zmluve alebo na inú adresu písomne určenú nájomcom na doručovanie písomností.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že k užívaniu pozemkov bez nájomného vzťahu nedošlo z dôvodov na strane nájomcu, ale z objektívnej nemožnosti uzavrieť zmluvu na strane prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje, že pokiaľ prenajímateľ uhradí správcovi dane za obdobie užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy zo strany nájomcu daň z nehnuteľností podľa

§ 5 zákona č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov, poukáže mu túto zaplatenú sumu vrátane sankcií na jeho účet do 30 dní od doručenia výzvy na zaplatenie.

Čl. V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajaté pozemky je určené dohodou vo výške **365,52 Eur**, slovom tristošesťdesiatpäť eura pädesiatdva centov. Ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu podľa jednotlivých druhov pozemkov sa vypočíta nasledovne:
 - a) ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu sa vypočíta najmenej 2,0 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri všetkých druhoch poľnohospodárskych pozemkov, vodných plochách a ostatných plochách mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov
 - b) ročné nájomné za prenajaté zastavané plochy bez ohľadu na ich umiestnenie ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh, najmenej 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy,
 - c) výška ročného nájomného sa vypočíta a spresní v rámci inventarizácie pozemkov k 15.10. kalendárneho roka pre nasledujúci rok, každý rok sa výška (suma) ročného nájomného na základe inventarizácie pozemkov vypočíta a spresní vždy k 15.10. kalendárneho roka. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné upravené dodatkom k zmluve z titulu inventarizácie pozemkov. Porušenie tejto povinnosti je dôvodom na odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa.
 - d) fond s prihliadnutím na povinnosť nakladať s pozemkami v správe a nakladaní fondu so starostlivosťou riadneho hospodára je oprávnený stanoviť výšku ročného nájomného tak, aby táto výška nájomného postupne dosiahla výšku nájomného určeného trhom nehnuteľností (trhovú cenu). Takúto zmenu výšky ročného nájomného je fond oprávnený vykonať dodatkom k nájomnej zmluve k **1. júnu príslušného kalendárneho roka**. Ak nájomca nebude súhlasiť s výškou nájomného navrhovaného fondom, pristúpi fond k odstúpeniu od nájomnej zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dvoch splátkach, a to k 30. 9. a 15. 12. kalendárneho roka,
3. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Porušenie tejto povinnosti nájomcom je dôvodom pre odstúpenie od zmluvy zo strany prenajímateľa. Neprevzatie faktúry nájomcom nie je dôvodom na nezaplatenie splátky nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v čl. VII ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy sa nesplatená časť nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu, ak nie je dohodnuté inak.
4. Ak priemerné ceny poľnohospodárskych výrobkov, ktoré sú predmetom regulácie trhu s poľnohospodárskymi výrobkami, pestovaných na prenajatých poľnohospodárskych pozemkoch v priebehu troch po sebe nasledujúcich rokoch klesli alebo stúpili o viac ako 20%, môže prenajímateľ alebo nájomca požadovať pomernú úpravu nájomného, a to počnúc najbližším obdobím, za ktoré sa nájomné platí. Úprava nájomného však musí byť predmetom dodatku k nájomnej zmluve.

Ak miera inflácie v Slovenskej republike oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom SR pre daný kalendárny rok oproti jej stavu v minulom kalendárnom roku presiahne úroveň **3%**,

fond bez dodatku k nájomnej zmluve jednostranným písomným oznámením automaticky zvýši nájomcovi výšku nájomného za užívanie predmetu nájmu, a to o rozdiel medzi mierou inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR a skutočnou mierou inflácie k 31.12. predchádzajúceho roka.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za odvodňovací detail je súčasťou nájomného za pozemky.
6. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o zľavu na nájomnom alebo o odpustenie nájomného z dôvodu mimoriadnych udalostí, najmä následkov prírodných pomerov. Nájomca je povinný preukázať splnenie podmienok na zľavu alebo odpustenie nájomného, ktoré vyplývajú zo zákona č. 504/2003 Z.z. a § 675 Občianskeho zákonníka a vnútorných predpisov fondu.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku so starostlivosťou riadneho hospodára, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi (zákon 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, príloha č. 2 k nariadeniu vlády SR č. 20/2009 Z.z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov), zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému obvodnému úradu životného prostredia, obci, prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.
4. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
5. Nájomca môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu zmeniť druh prenajatých pozemkov, (alebo niektorého—z nich) v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku a 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.

6. Nájomca je povinný oznámiť do 30 dní prenajíateľovi vznik podnájomného vzťahu podľa § 12a ods. 10 zák. č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca sa zaväzuje komunikovať s prenajíateľom vo veciach tejto zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany prenajíateľa. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajíateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmena názvu obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného konania a pod.).
8. Nájomca nesmie robiť na prenajatých pozemkoch, v ktorých je zabudovaný odvodňovací detail, také zásahy, ktoré by mohli spôsobiť jeho poškodenie, zničenie, alebo ktoré by obmedzovali, hoci aj čiastočne, využívanie odvodňovacieho detailu na účel, na aký bol vybudovaný, inak zodpovedá za škodu tým spôsobenú.
9. Nájomca je povinný na svoje náklady udržiavať prenajatý odvodňovací detail v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, na aký bol zriadený, t.j. vykonáva jeho údržbu, opravy alebo rekonštrukciu, je povinný vopred prenajíateľovi oznámiť potrebu vykonania opráv a rekonštrukcie. V prípade nefunkčnosti odvodňovacieho detailu, je nájomca povinný túto skutočnosť písomne oznámiť príslušnému regionálnemu odboru fondu.
10. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajíateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
11. Nájomca nie je oprávnený pozemky, ktoré má v prenájme od Slovenského pozemkového fondu akýmkoľvek právnym spôsobom odstúpiť do užívania inému subjektu – nájomcovi, bez súhlasu fondu.
12. Nájomca je povinný viesť evidenciu v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z. z.. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy a inventarizácii pozemkov je nájomca povinný predložiť prenajíateľovi evidenciu pozemkov, ktoré má prenajaté od známych vlastníkov a evidenciu pozemkov ktoré sám vlastní a obhospodaruje s uvedením katastrálneho územia, výmery a druhu pozemku a zoznamu prenajíateľov, s ktorými má uzatvorené nájomné zmluvy.
13. Prenajíateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
14. Nájomca je povinný dodržiavať povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy a plniť si zmluvné záväzky voči fondu.
15. Nájomca nie je oprávnený dať pozemky alebo niektoré z nich do podnájmu s výnimkou § 12a zákona č. 504/2003 Z.z.
16. Nájomca je povinný umožniť prenajíateľovi výkon kontroly predmetu nájmu, najmä vstup na pozemky na účely vykonania ohliadky nehnuteľností.
17. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajíateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú zmeny zmluvy o zriadení repositória alebo riešiteľského pracoviska

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
 - a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý, ak sa prenajíateľ 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.

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, primerane druhu pozemku a táto skutočnosť bude preukázaná (riadne využívanie pozemkov zamestnanci fondu zisťujú terénnou obhliadkou v spolupráci so zamestnancami Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho, Poľnohospodárskej platobnej agentúry a pôdnej služby),
- b) nájomca užíva pozemky (alebo niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
- c) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
- d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu (s výnimkou § 12a zák. č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov) alebo 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) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- f) nájomca neudržiava odvodňovací detail v prevádzkyschopnom stave,
- g) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
- h) nájomca napriek písomnej výzve nezaplatil nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
- i) nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
- j) došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorých z nich v zmysle príslušných právnych predpisov (z dôvodu výstavby diaľnic, významných investícií a pod. alebo z dôvodu poskytnutia reštitučnej náhrady) a návrh fondu na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) nebol prijatý,
- k) dôjde k preukázaniu vlastníctva k prenajatým pozemkom (niektorým z nich) vlastníkom a návrh fondu na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) nebol prijatý,
- l) bolo fondom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie uhradiť na účet fondu v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka,
- m) o prenájom pozemku požiada vlastník funkčnej budovy alebo stavby slúžiacej poľnohospodárskej výrobe, lesnej výrobe alebo stavby, ktorá je na základe podnikateľského zámeru určená na poľnohospodársku výrobu (ďalej len "stavba") a nedošlo k dohode o skončení nájmu
- n) "stavba" pri prenájme pozemkov neslúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku,
- o) nedošlo na základe projektu k založeniu trvalého porastu (najmä vinohradu, ovocného sadu, chmeľnice, rýchlorastúcich drevín), resp. pozemok slúži inému účelu ako bol schválený v projekte,

- p) nájomca neumožní prenajímateľovi kontrolu plnenia časového harmonogramu podnikateľského zámeru,
- q) nájomca neplní časový harmonogram podnikateľského zámeru,
- r) fond zistí, že nájomca uviedol v podkladoch do ponukového konania nepravdivé údaje
- s) nájomca neumožní prenajímateľovi kontrolu plnenia časového harmonogramu podnikateľského zámeru z ponukového konania
- t) nájomca neplní časový harmonogram podnikateľského zámeru z ponukového konania
- u) v prípade, že orgán štátnej správy zruší rozhodnutie, ktoré bolo dôvodom na uzatvorenie nájomnej zmluvy
- v) nedôjde k dohode za účelom spresnenia prenajatej výmery na základe inventarizácie vykonanej podľa aktuálnych údajov katastra nehnuteľností,
- w) nájomca neoznámil prenajímateľovi vznik podnájomného vzťahu podľa §12a ods. 10 zák. č. 504/2003 Z. z. do 30 kalendárnych dní od užívania pozemkov,
- z) počas nájmu pozemku dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, alebo k zlúčeniu alebo splynutiu podniku, fond môže do šiestich mesiacov od tejto skutočnosti odstúpiť od zmluvy, ak si nadobúdateľ neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k fondu alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára. Zmluva zaniká po zbere úrody, ak bola založená, alebo dňom doručenia odstúpenia.

3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak
 - a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje z objektívnych dôvodov výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,
 - b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
 - c) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným fondom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, dorúčením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená, v prípade, ak úroda nebola založená, sa zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov odo dňa doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.
6. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratáť prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom druhu pozemku, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
7. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí.
8. Termínom “zber úrody” tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie “deň 31.10. kalendárneho roka”.

Čl. VIII Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jednotlivých splátok, fond má právo žiadať úroky z omeškania a manipulačný poplatok vo výške 10,00 Eur. Výška úrokov z omeškania je o 8 (osem) percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).
2. Fond je povinný žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu:
 - 2.1. vo výške 50 % ročného nájomného z výmery dotknutých pozemkov ak nájomca:
 - a) užíva pozemky (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel (za dotknutú výmeru sa považuje výmera v rozsahu ktorej užíva nájomca pozemky na iný účel než bol dohodnutý),
 - b) dal prenajaté pozemky (alebo niektorý z nich) do podnájmu inému, s výnimkou § 12a zák. č. 504/2003 Z.z. (za dotknutú výmeru sa považuje výmera pozemkov daných do podnájmu),
 - c) zmenil druh prenajatých pozemkov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa (za dotknutú výmeru sa považuje výmera na ktorej bol zmenený druh pozemku),
 - d) písomne do 15 kalendárnych dní neoznámil fondu všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmena názvu obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začiatok konkurzného konania), (za dotknutú výmeru sa považuje výmera prenajatých pozemkov),
 - e) písomne do 30 dní neoznámil fondu podnájomný vzťah v zmysle § 12a odsek 10 zák. č. 504/2003 Z.z.
 - f) písomne do 15 kalendárnych dní neoznámil fondu všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú zmeny zmluvy o zriadení repozitória alebo riešiteľského pracoviska, (za dotknutú výmeru sa považuje výmera prenajatých pozemkov),
 - g) poruší ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, pričom pri ukladaní pokuty je potrebné špecifikovať druh porušenia povinností vyplývajúcej zo zmluvy
 - 2.2 vo výške 100 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov, ak nájomca dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajaté pozemky a neodovzdá ich užívateľovi v stave dohodnutom v nájomnej zmluve (za dotknutú výmeru sa považuje výmera prenajatých pozemkov).
 - 2.3 vo výške 300% ročného nájomného z dotknutej výmery pozemkov, ak nájomca po zápise registra obnovenej evidencie pozemkov nevie hodnoverne preukázať, že na dotknutú výmeru bola uzatvorená nájomná zmluva s inými prenajímateľmi; na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje zvýšená výmera pozemkov v správe a nakladaní fondu, ktorá nebola predmetom nájomnej zmluvy s fondom a za ktorú nájomca neplatil nájomné fondu ani iným prenajímateľom.

3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Povinnosť uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia

1. Spresnenie výmery na základe inventarizácie pozemkov k 15.10. kalendárneho roka sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.
2. Ak prenajímateľ prevedie pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy na oprávnené osoby ako reštitučnú náhradu podľa zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 503/2003 Z. z., ako náhradu pre vlastníkov pozemkov v zriadených záhradkových osadách v zmysle zákona č. 64/1997 Z. z., ako aj v zmysle ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, je povinný to bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi. Nový vlastník vstupuje do práv prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že k pozemkom (niektorému z pozemkov) uvedených v čl. II. ods. 1 písm. b) sa prihlásil vlastník.
4. Zmeny nájomnej zmluvy vyplývajúce z predchádzajúcich odsekov sa po splnení zákonom stanovených podmienok vykonajú pri inventarizácii pozemkov k 15.10. kalendárneho roka.
5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia. V prípade, že nájomca požiada prenajímateľa o zľavu alebo odpustenie z nájomného, je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemky aj za účelom vykonania obhliadky zničených plôch a spísania záznamu.
6. Nájomca súhlasí so zverejnením tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR a na internetovej stránke prenajímateľa s tým, že zmluva bude zverejnená v súlade s právnymi predpismi ukladajúcimi prenajímateľovi povinnosť ju zverejniť.
7. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v odseku 6 tohto článku na internetovej stránke prenajímateľa v priebehu schvaľovacieho procesu, a to 14 dní pred zasadnutím Rady fondu do dňa zasadnutia Rady fondu vrátane.

Čl. X

Doručovanie písomností

1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strane.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Čl. XI
Závěrečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku, s výnimkou valorizácie (zmeny výšky nájomného) písomným oznámením prenajímateľa podľa Čl. V tejto zmluvy.
2. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží nájomca a 4 prenajímateľ.
3. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave, dňa

V Žiline, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka SPF

.....

Ing. Milan Dolník
konateľ

.....

Ing. Róbert Poloni
náamestník generálnej riaditeľky SPF

Výpočet výšky nájomného za rok 2011, 2012 a 2013

Nájomca: AGROŽIAR, s.r.o.
Poluvsie 12, Rajecké Teplice 013 13

Katastrálne územia : Poluvsie nad Rajčankou, Stránske, Kunerád

Celková výmera užívaných pozemkov	893,4027 ha
z toho vlastnícky doloženej	828,2200 ha
Prenájom od SPF celkom	65,1827 ha
z toho SR SPF	0,3138 ha
NV SPF	64,8689 ha

Výpočet výšky nájomného pre rok 2011, 2012 a 2013

Ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške určeného nájomného 2,0 % z priemernej hodnoty pôdy, u zastavaných plôch a nádvorí bola priemerná sadzba nájomného dohodnutá vo výške 2,5 % priemernej ceny pôdy.

Celková výmera prenajatých pozemkov v správe SPF :	65,1827 ha
z toho: poľnohospodárska pôda	63,2159 ha
zastavané plochy a nádvoria	1,9668 ha

Celková výška nájomného za pozemky v správe SPF za rok 2011: 365,52 €

Celková výška nájomného za pozemky v správe SPF za rok 2012: 365,52 €

Celková výška nájomného za pozemky v správe SPF za rok 2013: 365,52 €

Včítane bezdôvodného obohatenia za roky 2011,2012,2013 do podpisu nájomnej zmluvy.

výmera poľ. pôdy 63,2159 ha x 277,19 € /ha cena pôdy x 2,0% = 350,46 €

výmera zast..pl. 1,9668 ha x 306,28 €/ha cena pôdy x 2,5% = 15,06 €

Výmera pozemkov bude spresnená na základe vykonanej inventarizácie pozemkov v užívaní nájomcu, v správe SPF k 31.10. kalendárneho roka

V Žiline, dňa:

V Žiline, dňa:

.....
Ing. Juraj Akantis
riaditeľ RO SPF Žilina

.....
Ing. Milan Dolník
konateľ

Špecifikácia pozemkov v predmete nájmu Príloha k nájmovej zmluve č. 00582/2013-PNZ -P40103/13.00

k.ú. so zapísaným ROEP, PPÚ								
katastrálne územie	druh pozemku orná pôda *			% z hodnoty 2	druh pozemku TTP**			% z hodnoty 2
	hodn.pôdy v €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	nájomné v €	hodn.pôdy €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	nájomné v €
				0,00				0,00
Stránske	407,36	0,0000	14,6056	118,99	212,98	0,3078	25,2447	108,84
Poluvsie	225,02	0,0000	4,7661	21,45	234,48	0,0060	11,7857	55,30
				0,00				0,00
				0,00				0,00
				0,00				0,00
spolu		0,0000	19,3717	140,44		0,3138	37,0304	164,14

katastrálne územie	druh pozemku**** zastavané plochy a nádvorcia			% z hodnoty 2,5	nájom spolu v €
	hodn.pôdy €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	nájomné v €	
				0,00	0,00
Stránske	297,59	0,0000	0,1533	1,14	228,98
Poluvsie	232,93	0,0000	0,1135	0,66	77,41
				0,00	0,00
				0,00	0,00
				0,00	0,00
spolu		0,0000	0,2668	1,80	306,39

* - zahrnutá orná pôda, vinice, chmelnice, záhrady a ovocné sady

** - zahrnuté TTP, ostatná plocha a vodné plochy

*** - zahrnuté orná pôda, vinice, chmelnice, záhrady a ovocné sady, TTP, ostatná plocha a vodné plochy

****-zahrnuté zastavané plochy a nádvorcia a pozemky v rámci hospodárskych dvorov

k.ú s nezapísaným ROEP									
katastrálne územie	druh pozemku orná pôda ***			% z hodnoty 2	druh pozemku**** zastavané plochy a nádvorcia			% z hodnoty 2,5	nájom spolu v €
	hodn.pôdy v €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	nájomné v €	hodn.pôdy €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	nájomné v €	
				0,00				0,00	0,00
Kunerad	352,88	0,0000	6,5000	45,87	311,97	0,0000	1,7000	13,26	59,13
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
				0,00				0,00	0,00
spolu		0,0000	6,5000	45,87		0,0000	1,7000	13,26	59,13

Sumár za všetky kú	nájom v €		výmera v ha	
orná *, ttp, ostatná	350,46		orná *, ttp, ostatná	63,22
zastavaná	15,06		zastavaná	1,97
spolu	365,52		spolu	65,18

Zoznam parcel C - príloha k nájomnej zmluve AGROŽIAR s.r.o.

Okres:Žilina

Kat. územie :POLUVSIE NAD RAJČANKOU

Parcela C							
Číslo	Výmera	Druh. poz.	Um. poz.	LV	EL	SR-SPF	NV-SPF
228	491	14	1	0	530	0	8
235	495	13	1	0	530	0	48
236	749	13	1	0	530	0	53
237	1047	13	1	0	530	0	66
238	353	13	1	0	530	0	25
239	1 9836	13	1	0	530	0	867
480/1	9573	2	2	0	530	0	554
480/2	642	2	2	0	530	0	61
602	1 2229	7	2	0	530	0	1168
621/1	1 2861	7	2	0	530	0	1391
655	6 9764	7	2	0	530	0	5933
743/2	8 4985	7	2	0	530	0	10568
743/3	60	7	2	535	530	60	0
774/1	6 1721	7	2	0	530	0	1405
774/2	5 9162	7	2	0	530	0	13463
830/1	6575	7	2	0	530	0	405
830/4	1764	13	2	0	530	0	76
830/5	3284	7	2	0	530	0	117
927/1	25 1554	7	2	0	530	0	18417
927/2	5 3498	7	2	0	530	0	2948
928	6 1298	7	2	0	530	0	5588
929	17 0478	7	2	0	530	0	18498
931/1	16 8720	2	2	0	530	0	18506
931/2	2 0326	2	2	0	530	0	1033
950	1 3438	7	2	0	530	0	5434
953	1 5609	7	2	0	530	0	1237
954	4 0141	7	2	0	530	0	6837
955	3 9606	2	2	0	530	0	3182
956	1 8998	2	2	0	530	0	1552
979	8 0901	7	2	0	530	0	3872
1036/1	1629	7	1	0	530	0	350
1036/2	3 0289	7	2	0	530	0	4713
1042/1	14 8588	2	2	0	530	0	16546
1076/1	12 4537	2	2	0	530	0	6227
1219	1 9663	7	2	0	530	0	15513

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
2 orná pôda	530 990	8	0	47 661	47 661
7 trvalý trávny porast	1 049 139	20	60	117 857	117 917
13 zastavaná plocha a nádvorie	24 244	6	0	1 135	1 135
14 ostatná plocha	491	1	0	8	8
Spolu:	1 604 864	35	60	166 661	166 721

Zoznam parcel C - príloha k nájomnej zmluve Agrožiar s.r.o.

Okres:Žilina

Kat. územie:STRÁNSKE

Parcela C						Prenajatá výmera	
Číslo	Výmera	Druh. poz.	Um. poz.	LV	EL	SR-SPF	NV-SPF
453	68 169	7	2	0	22	0	6173
457/1	15 606	7	2	0	22	0	4937
457/8	115 887	7	2	0	22	0	13024
457/9	93 929	7	2	0	22	0	3487
457/11	73 779	7	2	0	22	0	9663
458	100 351	2	2	0	22	0	2339
533/1	489 402	2	2	0	22	0	30118
533/47	108 948	2	2	0	0	0	35208
536	159 022	7	2	0	22	0	10139
537	25 956	2	2	0	697	0	164
699	3563	14	2	0	22	0	1906
700	2321	14	2	0	22	0	856
714/1	713 287	2	2	0	22	0	65480
714/48	2327	2	2	780	0	0	155
872/1	126 268	7	2	0	22	0	13902
872/2	368	13	2	438	707	0	90
872/3	15	13	2	438	707	0	8
1023/1	5347	2	2	0	22	0	992
1136/1	145 491	7	2	0	0	0	17741
1136/2	584	13	2	0	22	0	58
1161/1	483 211	7	2	0	0	0	25046
1286/1	225 687	7	2	0	22	0	71476
1317	48 004	7	2	0	22	0	1982
1321	98 736	7	2	0	22	0	4026
1323	54 246	7	2	0	22	0	1458
1324	11 122	7	2	0	22	0	142
1326/1	150 562	2	2	0	22	0	10087
1326/2	72 640	7	2	0	22	0	6760
1327	283 525	7	2	0	22	3078	24179
1348/1	93 821	7	2	0	22	0	4526
1348/6	21 895	7	2	0	22	0	69
1348/7	161 417	7	2	0	0	0	7664
1348/11	883	7	2	699	792	0	9
1363/1	40 628	7	2	0	22	0	1900
1363/2	43 420	7	2	0	22	0	3447
1363/3	40	13	2	833	616	0	39
1369	1247	2	2	526	673	0	311
1370	4835	5	2	912	673	0	1180
1419/1	765	2	2	270	290	0	19
1419/5	1247	2	2	688	789	0	3
1578	2460	7	2	0	22	0	217
1579	6143	7	2	0	22	0	1375
1580	5148	14	2	0	22	0	1648
1583	384	14	2	0	22	0	5
1584	1953	14	2	0	22	0	141

Parcela C						Prenajatá výmera	
Číslo	Výmera	Druh. poz.	Um. poz.	LV	EL	SR-SPF	NV-SPF
1589	9347	7	2	0	22	0	782
1590	43 814	7	2	0	22	0	1927
1595	37 042	7	2	0	22	0	3492
1597	74 413	7	2	0	22	0	5064
1633	1917	7	2	0	22	0	787
1863/1	3211	13	2	0	22	0	341
1869	3941	13	2	681	22	0	112
1872	6671	14	2	0	22	0	328
1876	3171	13	2	0	22	0	81
1896	8541	14	2	0	22	0	2169
1899/3	856	13	2	0	22	0	14
1904/2	896	13	2	0	22	0	48
1905	7745	13	2	0	22	0	117
1907	2668	13	2	0	22	0	625

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
2 orná pôda	1599439	11	0	144876	144 876
5 záhrada	4835	1	0	1180	1 180
7 trvalý trávny porast	2612522	28	3078	245394	248 472
13 zast. pl. a nádvorie	23495	11	0	1533	1 533
14 ostatná plocha	28581	7	0	7053	7 053
Spolu:	4 268 872	58	3 078	400 036	403 114

Zoznam parcel C - príloha k nájomnej zmluve Agrožiar s.r.o.

OKRES: Žilina

Katastrálne územie: Kunerad

Parcela číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Umiestnenie	LV	EL
368/5	15 581	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
368/6	31 474	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
453/1	18 484	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
453/16	2442	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
454/1	12 781	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
454/2	10 718	orná pôda	Extravilán	0	110
454/5	29	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	13	110
459/1	8745	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
459/24	954	trvalý trávny porast	Intravilán	0	110
459/36	15	trvalý trávny porast	Intravilán	0	110
459/40	2550	trvalý trávny porast	Intravilán	0	110
483/1	1511	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
483/2	1115	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
483/3	4633	orná pôda	Extravilán	0	110
534/1	2581	trvalý trávny porast	Intravilán	0	110
534/2	435	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
592/1	63 468	orná pôda	Extravilán	0	110
592/3	13 032	orná pôda	Extravilán	0	110
592/7	5282	orná pôda	Extravilán	0	110
592/8	3348	orná pôda	Extravilán	0	110
592/13	1945	orná pôda	Extravilán	0	110
631/1	121 561	orná pôda	Extravilán	0	110
631/2	13 897	orná pôda	Extravilán	0	110
631/3	5521	orná pôda	Extravilán	878	110
645/2	17 952	orná pôda	Extravilán	0	110
662/1	194 132	orná pôda	Extravilán	0	110
662/2	100	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	96	110
724/1	169 247	orná pôda	Extravilán	0	110
763/1	9226	orná pôda	Extravilán	0	110
769/2	1261	trvalý trávny porast	Extravilán	0	110
770/2	1180	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	0	110
1187/1	1387	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1188	2040	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1189	1030	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	0	110
1196	3425	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1198	939	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1199/1	420	zastavaná plocha a nádvorie	Intravilán	471	110
1199/2	815	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1200/1	351	zastavaná plocha a nádvorie	Intravilán	471	110
1200/2	3138	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1201	1586	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1204	2175	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1207	541	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110
1208	550	zastavaná plocha a nádvorie	Extravilán	471	110