

## **Zmluva č. 02603/2014-PNZ -P50020/14.60**

o nájme podielov spoločnej nehnuteľnosti uzavretá podľa zákona č. 97/2013 Z.z. o pozemkových spoločnostiach v platnom znení (ďalej len „zákon č. 97/2013 Z.z.“), zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“) a § 663 Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

### **Čl. I Zmluvné strany**

#### **Prenajíateľ :**

Slovenský pozemkový fond

Búdkova 36, 817 15 Bratislava

štatutárny orgán : Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka SPF

Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky SPF

IČO : 17 335 345

DIČ : 2021007021

bankové spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava

číslo účtu : 7000001638/8180

IBAN : SK35 8180 0000007000001638

zapísaný v obchodnom registri : Okresný súd Bratislava I, Oddiel : Po, vložka číslo: 35/B  
(ďalej len „prenajíateľ“)

**a**

#### **Nájomca :**

Názov spoločnosti: Pozemkové spoločenstvo, urbárska a pasienková spoločnosť,  
Vyšné Nemecké

Sídlo: 072 51 Vyšné Nemecké 3

v zastúpení : Maroš Medvid' – predseda spoločenstva

Štefánia Derňárová – podpredseda spoločenstva

IČO : 42327580

DIČ : 2024079662

bankové spojenie : SLSP, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

číslo účtu : 5061214750/0900

IBAN: SK29 0900 0000 0050 6121 4750

zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev vedený na Okresnom úrade Michalovce,  
pozemkový a lesný odbor pod vložkou registra č.: R/019/SO, zo dňa 03.03.2014  
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli túto nájomnú zmluvu :

## **Čl. II**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú podiely spoločnej nehnuteľnosti, ktoré sú v zmysle § 10 ods. 1 a 2 zákona č. 97/2013 Z.z. v správe a nakladaní prenajímateľa a tvoria podiel na spoločnej nehnuteľnosti v nasledovnom členení:
  - A. Lesné pozemky:  
v okrese Sobrance, v katastrálnom území Vyšné Nemecké o celkovej výmere 50,0852 ha,  
z toho:
    - a) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa (§ 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 0,0000 ha,
    - b) nezistených vlastníkov (§ 10 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 50,0852 ha.
  - B. Poľnohospodárske pozemky, ostatné plochy a vodné plochy:  
v okrese Sobrance, v katastrálnom území Vyšné Nemecké o celkovej výmere 0,9347 ha,  
z toho:
    - a) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa (§ 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 0,0000 ha,
    - b) nezistených vlastníkov (§ 10 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 0,9347 ha.
  - C. Zastavané plochy:  
v okrese Sobrance, v katastrálnom území Vyšné Nemecké o celkovej výmere 0,0000 ha,  
z toho:
    - a) vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa (§ 10 ods. 1 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 0,0000 ha,
    - b) nezistených vlastníkov (§ 10 ods. 2 zákona č. 97/2013 Z.z.) o výmere 0,0000 ha.
2. Špecifikácia pozemkov podľa bodu 1 je uvedená v prílohe č.1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
3. Bližšie určený predmet nájmu (súpis porastov) a podklady, na základe ktorých bola stanovená výška nájomného pre lesné pozemky sú uvedené v Lesnom hospodárskom pláne na roky 2010-2019 pre LHC Sobrance a užívateľa lesa Urbársku a pasienkovú spoločnosť Vyšné Nemecké.

## **Čl. III**

### **Účel nájmu**

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi podiel spoločnej nehnuteľnosti podľa Čl. II tejto zmluvy na účely podnikania podľa § 19 zákona č. 97/2013 Z.z.

## Čl. IV Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2019

## Čl. V Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné za prenajatý podiel spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa podľa Čl. II zmluvy je vo výške **110,09 EUR, slovom stodesať EUR a deväť centov.**
2. Ročná výška nájomného pri lesných pozemkoch bola určená dohodou a v súlade s platným Programom starostlivosti o les vo výške **1,8445 EUR** za 1 ha lesnej pôdy.
3. Ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu podľa jednotlivých druhov pozemkov sa vypočíta nasledovne:
  - a) ročné nájomné za prenajatú poľnohospodársku pôdu sa vypočíta ročnou sadzbou 2,20 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva) 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, sa vypočíta ročnou sadzbou 3,667 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovenej podľa bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájomca dá do podnájmu spoločnú nehnuteľnosť alebo jej časť tretím osobám na podnikanie mimo poľnohospodárske a lesné využitie, uhradí nájomné podľa bodu 2. a 3. tohto článku zvýšené o sumu, ktorá by zodpovedala podielu prenajímateľa na nájomnom z týchto podnájomných (nájomných) zmlúv.
5. Výpočet nájomného podľa bodov 2., 3. a 4. tohto článku je uvedený v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
6. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorazovo, a to k 31.10. kalendárneho roka.
7. Nájomné uhradí nájomca na základe faktúry. Neprevzatie faktúry nie je dôvodom pre neuhradenie nájomného v stanovenom termíne.
8. V prípade ak užívateľ neuhradí nájomné riadne a včas, je fond oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania v súlade s ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb Občiansky zákonník a ust. § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Nakoľko nájomca užíval pozemky uvedené v Čl. II odo dňa 01.01.2010 do účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi nájomné z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy späťne 2 roky, t.j. od 1.1.2012. Výška nájomného z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy sa určí pomerne podľa

výšky ročného nájomného dohodnutého v bode 1. tohto článku zmluvy a doby užívania pozemkov nájomcom bez nájomnej zmluvy.

10. Nájomca svoj záväzok z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy podľa Čl. II tejto zmluvy za obdobie od 01.01.2012 do účinnosti tejto zmluvy uznáva a zaväzuje sa ho uhradiť: formou splátkového kalendára za obdobie od 01.01.2012 do 31.12.2013 vo výške 220,18 Eur doplatkom k ročnej splátke vo výške 36,70 Eur, ktorý bude fakturovaný súčasne so splátkou nájomného ku každej splátke za roky 2014,2015,2016,2017,2018 a 2019. Za obdobie od 01.01.2014 do účinnosti nájomnej zmluvy v termíne splatnosti splátky nájomného za rok 2014, ktoré bude fakturované spolu s touto splátkou nájomného.
11. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné je splatné dňom splatnosti faktúry. Neprevzatie faktúry nájomcom nie je dôvodom na nezaplatenie splátky nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve.
12. Podkladom pre zmenu výšky nájomného v bežnom roku bude aktualizovaná výmera lesných, poľnohospodárskych pozemkov, zastavaných pozemkov, ostatných plôch a vodných plôch v správe a nakladaní prenajímateľa k termínu 31.12. predchádzajúceho roka. Predmetná zmena bude realizovaná formou dodatku k nájomnej zmluve.
13. V prípade, ak nájomca dá do podnájmu podiel spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa podľa Čl. II zmluvy tretím osobám na podnikanie mimo poľnohospodárske a lesné využitie, prenajímateľ automaticky zvýši nájomcovi výšku nájomného za užívanie predmetu nájmu v zmysle zaslaných podnájomných zmlúv.

## **Čl. VI**

### **Úroky z omeškania a zmluvná pokuta**

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jednotlivých splátok, prenajímateľ má právo žiadať úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka a manipulačný poplatok vo výške 10,00 EUR.
2. Prenajímateľ je oprávnený žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30% ročného nájomného z výmery dotknutých pozemkov, ak nájomca:
  - a.) užíva pozemky (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel; na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje výmera, v rozsahu ktorej užíva nájomca pozemky na iný účel než bol dohodnutý, na ktorej bol zmenený účel nájmu,
  - b.) 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); na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje výmera prenajatých pozemkov,
  - c.) písomne do 30 dní neoznámil fondu podnájomný vzťah v zmysle § 9 ods. 13 zákona č. 97/2013 Z. z.; na tieto účely sa za dotknutú výmeru považuje výmera prenajatá tretím osobám,

d.) poruší ďalšie povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, pričom pri ukladaní pokuty je potrebné špecifikovať druh porušenia povinností vyplývajúcej zo zmluvy.

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

## **Čl. VII**

### **Podmienky nájmu**

1. Nájomca je povinný prenajaté podiely spoločnej nehnuteľnosti užívať riadnym spôsobom a na dohodnutý účel, so starostlivosťou riadneho hospodára, na účely podnikania, primerane druhu pozemku (§ 9 zákona č. 162/1995 Z.z. katastrálneho zákona) a dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu, ako aj osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý účel nájmu.
2. Nájomca je povinný plniť úlohy vyplývajúce zo schváleného Programu starostlivosti o les.
3. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a pritom dbať, aby nedošlo k ich poškodeniu, zmenšeniu, strate produkčnej schopnosti alebo ich mimo produkčných funkcií z hľadiska ochrany životného prostredia.
4. Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, nájomca je povinný bezodkladne oznámiť túto skutočnosť príslušnému orgánu ochrany prírody a krajiny, obci, prenajímateľovi a nelegálnu skládku odpadov odstrániť na vlastné náklady.
5. Prenajímateľ má právo vykonať kontrolu hospodárenia v lesných porastoch a nahliadať do výkazov hospodárenia (ročných úloh a odpočtov), výkazov o finančnom hospodárení pozemkového spoločenstva a do Programu starostlivosti o les. Na tieto účely je nájomca povinný umožniť prenajímateľovi vstup na prenajaté pozemky.
6. Náklady na činnosť odborného lesného hospodára na prenajatých pozemkoch uhradí nájomca.
7. 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.
8. Nájomca je oprávnený dať prenajaté podiely spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa do podnájmu na „*podnikanie mimo poľnohospodárske a lesné využitie*“, avšak je povinný každoročne do 31.3. kalendárneho roka túto skutočnosť písomne oznámiť a doručiť prenajímateľovi 1 rovnopis podnájomnej (nájomnej) zmluvy, v ktorej je povinný uvádzať podiel v správe a nakladaní prenajímateľa, ako aj výšku nájmu za tieto podiely.
9. Nájomca je povinný do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzavretí nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú :

- a) identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, a pod.),
  - b) zmeny vlastníctva k podielom spoločnej nehnuteľnosti nezistených vlastníkov (podľa § 10 ods. 2 zákona), ktoré tvoria predmet nájmu.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 30 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi skutočnosť, že prenajal spoločnú nehnuteľnosť podľa § 9 ods. 13 zákona č. 97/2013 Z. z.
11. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajímať na výkon práva poľovníctva a rybárstva.

## **Čl. VIII**

### **Skončenie nájmu**

Nájom môže skončiť:

- a) uplynutím doby nájmu,
- b) dohodou,
- c) zánikom nájmcu podľa § 6 zákona č. 97/2013 Z. z.,
- d) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí (§ 14 ods. 8 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úpravách, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

## **Čl. IX**

### **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. X**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Spresnenie výmery na základe inventarizácie pozemkov sa vykoná dodatkom k nájmovej zmluve.
2. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemok za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
3. Nájomca je povinný informovať prenajímateľa o zmenách v Programe starostlivosti o les a umožniť zamestnancom prenajímateľa počas trvania nájmu nahliadnuť do Lesnej hospodárskej evidencie.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.

5. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že k podielom „nezistených vlastníkov“ sa prihlásil vlastník, ak mu vlastník túto skutočnosť oznámil.
6. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
7. 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.
8. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v bode 6 tohto článku a na internetovej stránke prenajímateľa v priebehu schvaľovacieho procesu, a to 14 dní pred zasadnutím Rady fondu do dňa zasadnutia Rady fondu vrátane.

## **Čl. XI Záverečné ustanovenia**

1. Pokiaľ nie je uvedené v tejto zmluve inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán podľa zákona č. 97/2013 Z.z., zákona č. 504/2003 Z.z. a Občianskym zákonníkom.
2. Zmluvu je možné meniť alebo doplniť len písomne, so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku ku zmluve, s výnimkou valorizácie (zmeny výšky nájomného) podľa Čl. V tejto zmluvy.
3. Prílohy k nájomnej zmluve sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy a vyhotovujú sa ku každej nájomnej zmluve.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 1 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave, dňa .....

Vo Vyšnom Nemeckom , dňa .....

**Prenajímateľ :**

**Nájomca :**

.....  
Ing. Gabriela Matečná  
generálna riaditeľka

.....  
Maroš Medvid'  
predseda spoločenstva

.....  
Ing. Róbert Poloni  
námestník generálnej riaditeľky

.....  
Štefánia Derňárová  
podpredseda spoločenstva

## Príloha č. 1 nájomnej zmluvy č. 02603/2014-PNZ -P50020/14.60

Obec: Vyšné Nemecké

Okres: Sobrance

Kat. územie: Vyšné Nemecké

Zoznam parciel C - príloha k nájomnej zmluve PS, UaPS Vyšné Nemecké

Parcela C							Prenajatá výmera		
Číslo	Výmera celková	Druh poz.	I/E	LV	EL	Prenajímaná výmera	SR-SPF	NV-SPF	SPOLU SPF
565	43 8969	10	E	0	0	43 8932.00	0.00	32 6849.94	32 6849.94
567	2 0872	10	E	0	0	2 0872.00	0.00	1 5542.65	1 5542.65
568	6053	14	E	0	0	4602.00	0.00	3426.52	3426.52
570	1 1345	5	E	0	0	6721.00	0.00	5004.66	5004.66
571	18 6025	10	E	0	0	18 5879.00	0.00	13 7687.92	13 7687.92
573	2 6689	10	E	0	0	2 6689.00	0.00	1 9778.99	1 9778.99
574	1311	10	E	0	0	1311.00	0.00	971.29	971.29
575	29	10	E	0	0	29.00	0.00	21.60	21.60
576	1954	5	E	0	0	1229.00	0.00	915.31	915.31

### Sumárne údaje

Katastrálne územie: Vyšné Nemecké

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
záhrada	1 3299	2		5920	5920
lesný pozemok	67 3895	6		50 0852	50 0852
ostatná plocha	6053	1		3427	3427
Spolu:	3	69 3247	9	51 0199	51 0199

Celkom za nájomnú zmluvu: PS, UaPS Vyšné Nemecké

Druh pozemku	Parcely		Prenajatá výmera		
	Výmera	Počet	SR-SPF	NV-SPF	Spolu
záhrada	1 3299	2		5920	5920
lesný pozemok	67 3895	6		50 0852	50 0852
ostatná plocha	6053	1		3427	3427
Spolu:	3	69 3247	9	51 0199	51 0199

Legenda pre druh pozemku:

5 - záhrada, 10 - lesný pozemok, 14 - ostatná plocha



### Výpočet nájmu za lesné pozemky podľa k. ú. :

k.ú. Vyšné Nemecké 1,8445 EUR/ha/rok x 50,0852 ha = 92,38 EUR/rok

### Výpočet nájmu za poľnohospodárske pozemky, ostatné plochy a vodné plochy podľa k.ú.: 2,2% z BPEJ

katastrálne územie	zapísaný ROEP [a/n]	druh pozemku [op*/ftp**]	hodnota pôdy v €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	prenajatá hodnota pôdy v €	ročná sadzba nájmu	ročný nájom v €
Vyšné Nemecké	a	TTP,vod.p, ost.p	861,2627	0,0000	0,9347	805,02	2,200	17,71
spolu				0,0000	0,9347	805,02		17,71

### Výpočet nájmu za zastavané plochy podľa k.ú.: 3,667 % z BPEJ

katastrálne územie	zapísaný ROEP [a/n]	zastavané plochy a nádvoria***	hodnota pôdy v €/ha	výmera v ha SR	výmera v ha NV	prenajatá hodnota pôdy v €	ročná sadzba nájmu	ročný nájom v €
Koromľa	a		1121,0383	0,0000	0,0000	0,00	3,667	0,00
spolu				0,0000	0,0000	0,00		0,00

### Výpočet zvýšeného nájomného pri podnájme podielov spoločnej nehnuteľnosti v správe a nakladaní prenajímateľa podľa Čl. II zmluvy tretím osobám na podnikanie mimo poľnohospodárske a lesné využitie

Ročný nájom pre PS	0,00	EUR
Podiel fondu (§10 ods.1,2 zákona č. 97/2013 Z.z.)	-	%
Zvýšené ročné nájomné pri podnájme podielov v správe a nakladaní fondu	-	EUR

**Spolu ročné nájomné celkom : 110,09 EUR**

+ **doplatok 36,70 EUR** z titulu užívania pozemkov bez nájomnej zmluvy, ku každej ročnej splátke do konca platnosti zmluvy