

Nájomná zmluva č.03341/2014-PNZ-P20002/14.00

uzatvorená podľa § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenský pozemkový fond

sídlo: 817 15 Bratislava, Búdková č. 36
štatutárny orgán: **Ing. Gabriela Matečná**, generálna riaditeľka
Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN: SK3581800000007000001638
SWIFT/BIC: SPSRSKBA
IČO: 17 335 345
DIČ: 2021007021
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Po, vložka číslo: 35/B
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Agro Sina, s.r.o.**
Sídlo: Svätý Kríž 133, 032 11 Svätý Kríž
Štatutárny orgán: Dana Feketíková, konateľka
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: 350900 0000 0050 39442992
IČO: 47 024 241
DIČ: 2023718059
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Žilina, Oddiel: Sro, vložka číslo: 58499/L
(ďalej len „nájomca“)

Čl. II Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa:

Prenajímateľ prenajíma budovy, stavby s príslušenstvom bez pozemkov, ktoré spĺňajú charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zapísané na LV č. 378 v k.ú. Pavčina Lehota, obec Pavčina Lehota, okres Liptovský Mikuláš vo vlastníctve SR v správe Slovenského pozemkového fondu.

KN-C č.	Nehnutelnosť	Súpis. č.	LV č.	Stav pozemku
1140/13	Ovčín	192	378	neusporiadaný
1140/12	Sociálne zariadenie	193	378	neusporiadaný
1140/11	Odchovňa dobytky I.	194	378	neusporiadaný
1140/7	Odchovňa dobytky	195	378	neusporiadaný
1140/10	Kravín	196	378	neusporiadaný
1140/9	Senník II	197	378	neusporiadaný

2. Celková zostatková účtovná hodnota prenajímaného majetku ku dňu 31.12.2014 je 3088,00 EUR.

Čl. III Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poľnohospodárske využitie užívaných nehnuteľností na zabezpečenie poľnohospodárskej výroby.

Čl. IV Doba nájmu

1. Doba prenájmu sa dojednáva na dobu určitú od účinnosti zmluvy do zmeny užívateľa alebo prevodu vlastníctva na nového nadobúdateľa.
2. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností podľa čl. II tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 1.10.2014 do účinnosti tejto zmluvy, vo výške uvedenej v odseku 2 tohto článku uznáva a zaväzuje sa uhradiť ho v termíne splatnosti splátky nájomného za rok 2014, ktoré bude fakturované spolu s touto splátkou nájomného. 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.

Čl. V Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa dojednáva dohodou a to:

Por. č.	Názov nehnuteľnosti	Rok zaradenia	Evidenčná hodnota v €			LV č.	KN-C č.
			Nadobúdacia	Oprávky	Zostatková		
1.	Ovčín	1970	39 607,71	0	0	378	1140/13
2.	Sociálne zariadenie	1970				378	1140/12
3.	Odchovňa dobytky I	1964	67 631,12	0	2256	378	1140/11
4.	Odchovňa dobytky	1964	6 586,40	0	0	378	1140/7
5.	Kravín	1964	64 432,35	0	400	378	1140/10
6.	Senník II	1964	8 885,71	0	432	378	1140/9
	S p o l u		187 143,29	0	3088		

vo výške **0,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov** vyčíslenej ku dňu prenájmu, čo predstavuje sumu **935,72 EUR**, slovom: deväťstotridsaťpäť EUR sedemdesiatdva centov.

2. Ročné nájomné (u podnikateľských subjektov) sa uhradí v dvoch splátkach a to:
 - prvá splátka **do 30.6.** príslušného kalendárneho roka vo výške **467,86 EUR** (50% z celoročného nájmu)
 - druhá splátka **do 30.12.** príslušného kalendárneho roka vo výške **467,86 EUR** (50% z celoročného nájmu)
3. Alikvotnú splátku za kalendárny rok 2014 zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Splatnosť faktúry je do 14 dní odo dňa jej doručenia. Nájomné za ďalšie obdobie zaplatí v termíne stanovenom v bode 2.
4. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. 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 tejto zmluvy sa nesplatená časť nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu, ak nie je dohodnuté inak.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných údajov najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala.
6. Prenajímateľ si vyhradzuje právo medziročne zvýšiť nájomné za užívanie predmetu nájmu v danom roku, a to o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

Čl. VI

Investovanie do prenajatého majetku

1. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len so súhlasom prenajímateľa.
2. V prípade, ak prenajímateľ súhlasí s vykonaním zmeny, nájomca nebude požadovať úhradu nákladov s tým spojených.
3. Ak prenajímateľ s vykonaním zmeny súhlasil, môže nájomca požiadať o protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajímaných vecí len v prípade, ak je ich budúcim kupujúcim (znížením kúpnej ceny), alebo prenajímateľ môže zaviazat' v kúpnej zmluve budúceho kupujúceho vyporiadaním zhodnotenia zmeny za prenajímateľa. Inak si nájomca nárok neuplatní.
4. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, je povinný po skončení nájmu uviesť vec na svoje náklady do pôvodného stavu.

Čl. VII

Podmienky nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať prenajatý majetok iba v súlade s jeho určením podľa čl. II. tejto zmluvy a je s ním povinný nakladať s riadnou starostlivosťou a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave.

2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajatý majetok do podnájmu tretej osobe alebo zriaďovať záložné právo na nehnuteľnosti bez súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je oprávnený vykonávať zmeny na prenajatých nehnuteľnostiach len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a viesť o nich písomnú evidenciu.
4. Nájomca je povinný starať sa o majetok tak, aby na ňom nevznikala škoda a znášať obmedzenie v užívaní prenajatých vecí v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie vecí (na vlastné náklady ho udržiavať).
5. Nájomca hradí bežné opravy na prenajatom nehnuteľnom majetku v plnom rozsahu. Pokiaľ spôsobil nájomca nedbalým konaním škodu, hradí spôsobenú škodu v plnej výške.
6. Nájomca sa ďalej zaväzuje zabezpečovať ochranu a stráženie nehnuteľnosti, dodržiavať predpisy súvisiace s ochranou životného prostredia a BOZP na prenajatých nehnuteľnostiach.
7. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 670 Občianskeho zákonníka poistiť nehnuteľný majetok, ktorý prenajíma na celý čas nájmu.
8. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatý majetok nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
9. Nájomca je povinný hradiť dane z nehnuteľností, ako i iné dane a poplatky súvisiace s prenajatým majetkom a jeho užívaním.
10. Nájomca odpisuje prenajatý majetok v súlade so zákonom č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmu v náväznosti zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a umožní prenajímateľovi na základe požiadania predložiť doklady o odpisovaní majetku.
11. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá sa týka jeho názvu, sídla a bankového spojenia.
12. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi a zriaďovateľovi majetku údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
13. Nájomca je povinný znášať náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (spotreba el. energie, plynu, vody a drobné opravy).
14. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu užívaného majetku tak ako to vyžaduje zákon č. 314/2001 Z.z. v §§ 4,5,6,7, 8 o ochrane pred požiarom.

Čl. VIII Osobitné dojednania

1. Nájomca môže nadobudnúť prenajatý majetok v hodnote podľa znaleckého posudku ku dňu predaja ak bude na predaj majetku povolená výnimka z § 45 zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Spôsob prevodu a čas prevodu zmluvné strany vykonajú tak, aby bol umožnený obvyklý úradný postup.
2. Prenajímateľ môže bezodplatne previesť nehnuteľnosti oprávnenej osobe ako reštitučnú náhradu, alebo odpredať majetok v obchodnej verejnej súťaži podľa zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, ak nájomca ešte nedoručil fondu podnet na podanie žiadosti o povolenie výnimky podľa § 45 zákona č.92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, a ak od možnosti nadobudnutia majetku nájomcom podľa bodu 1 uplynul viac ako rok.
3. Potrebu vykonať predaj v obchodnej verejnej súťaži alebo riešiť nárok oprávnenej osoby je prenajímateľ povinný oznámiť nájomcovi a súčasne ho vyzvať, či má záujem v kratšom ako dohodnutom čase nehnuteľnosti odkúpiť. Za tým účelom mu súčasne predloží návrh kúpnej zmluvy. Poskytne mu primeranú lehotu, ktorá nemôže byť kratšia ako 60 pracovných dní. Po márnom uplynutí tejto lehoty môže fond nehnuteľnosti predať v obchodnej verejnej súťaži alebo previesť na oprávnenú osobu.

Čl. IX Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, splynutím, zničením prenajatej veci, dohodou, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy.

2. Prenajímateľ môže nájom budov a stavieb, ktoré tvoria predmet nájmu danej zmluvy, vypovedať aj pred uplynutím dohodnutej lehoty z dôvodov a to ak:
 - a) nájomca nenakladá s nehnuteľnosťami so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - b) nájomca neplatí nájomné v dohodnutej výške a termíne,
 - c) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s osobitnými predpismi,
 - d) dôjde k vydaniu súhlasu o predaji prenajatých nehnuteľností alebo časti z nich podľa zákona č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov alebo zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - e) dôjde k prevodu nehnuteľnosti alebo ich časti do vlastníctva oprávnených osôb v rámci reštitučných náhrad.
 - f) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy
 - g) nájomca dal majetok (alebo niektorú z prenajatých nehnuteľností), ktorý tvorí predmet nájmu do podnájmu
 - h) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného
 - i) nájomca neraguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný)
 - j) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného
3. Ak prenajímateľ vypovedal nájom z niektorých dôvodov uvedených v bode 2 tohto čl. VIII tejto zmluvy je výpovedná lehota 12-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede .
4. V prípade, že nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného, môže prenajímateľ alebo nájomca nájomnú zmluvu vypovedať.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj:
 - a) z dôvodu uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa, je nečinný,
 - c) z iných dohodnutých dôvodov.
6. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy je nájomca povinný vrátiť veci prenajímateľovi, vypratať prenajaté nehnuteľnosti dňom skončenia nájmu, o čom sa spíše zápisnica.
7. Ukončením nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu vznikne prenajímateľovi nárok na odstúpenie od nájomnej zmluvy na prenájom poľnohospodárskych pozemkov.

Čl. X

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškani 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, slovom: desať EUR.

Čl. XI

Osobitné ustanovenia

1. 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.
2. 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.

3. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v odseku 2 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. XII

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 písomnosti sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť, alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán písomne dodatkom, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.
2. Prílohy k tejto zmluve sú jej neoddeliteľnou súčasťou (zápisnica o odovzdaní a prevzatí, LV).
3. Ak nájomný vzťah skončí, či už vo vzťahu ku všetkým nehnuteľnostiam alebo len ku niektorej z nich predčasne, nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľností vynaložil na základe tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia dostane prenajímateľ (*GR SPF, ES a RO SPF*), jedno vyhotovenie nájomca.
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave, dňa

V Lipt.Mikuláši, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka

.....
Dana Feketíková
konateľka

.....
Ing. Robert Poloni
námestník generálnej riaditeľky