

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 02187/2014-PNZ –P40655/14.00

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
číslo účtu: IBAN : SK35 8180 0000007000001638
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:

ORAGRO-V s.r.o.

sídlo: 029 62 Oravské Veselé č. 374
štatutárny orgán: Ing. Rastislav Závodný - konateľ spoločnosti
bankové spojenie: VÚB , a.s.
číslo účtu: SK2402000000001871273754
IČO: 31734766
DIČ: 2020489152
IČ DPH: SK2020489152
zapísaný v: Obchodnom registri : Okresný súd Prešov, Oddiel : Sro, vložka číslo :
13905/P

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa.
Prenajímateľ prenajíma budovy a stavby s príslušenstvom, ktoré spĺňajú charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zapísané na LV č. 1083 v k.ú. Čaklov obec Čaklov okres Vranov nad Topľou vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenského pozemkového fondu v celosti.
2. Celková zostatková účtovná hodnota prenajímaného majetku ku dňu 30. 04. 2005 je 284 314 €.

3. Presná špecifikácia nehnuteľného majetku podľa ods. 1 je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
4. Prenajímateľ nemá vedomosť o iných obmedzeniach, týkajúcich sa prenájaného nehnuteľného majetku.

Čl. III **Účel nájmu**

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie užívaných nehnuteľností na zabezpečenie intenzívnej poľnohospodárskej výroby.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na určitý čas od účinnosti tejto zmluvy do 31.10. 2020.
2. Nakoľko nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa budovy a stavby s príslušenstvom, uvedené v čl. II odo dňa 01.06.2014 do účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania budov, stavieb s príslušenstvom a s tým súvisiacich pozemkov, bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. V tejto nájomnej zmluvy a doby užívania budov, stavieb s príslušenstvom a s tým súvisiacich pozemkov, nájomcom bez nájomnej zmluvy.
3. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie budov a stavieb s príslušenstvom podľa čl. II tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.06.2014 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 budov a stavieb s príslušenstvom 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 budov a stavieb s príslušenstvom 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 budovy a stavby s príslušenstvom je určené dohodou vo výške 14 180,21 €, slovom štrnásťtisícstoosemdesiat Eur a dvadsaťjeden centov.
2. Ročné nájomné sa stanovuje vo výške 2,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov vyčíslenej ku dňu prenájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dvoch splátkach, a to k 30.06. a 15. 12. kalendárneho roka. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: SK35 8180 0000007000001638.
4. Alikvotnú časť nájomného za kalendárny rok 2014 zaplatí nájomca do 30 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. Nájomné za ďalšie obdobie zaplatí v termíne stanovenom v bode 3. Vo všetkých prípadoch fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru 14 dní pred jej splatnosťou.
5. 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 tejto zmluvy sa nesplatená časť nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu, ak nie je dohodnuté inak.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných údajov najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala.
7. 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 vysporiadaním 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. III. 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 návaznosti zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve a umožní prenajímateľovi na základe požiadania predložiť doklady o odpisovaní majetku.
11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú:
 - a) identifikácie nájomcu (napr. zmena mena, priezviska, názvu, sídla, štatutárneho orgánu, adresy na zasielanie faktúr, bankového spojenia a pod.),
 - b) ostatných podstatných náležitostí zmluvy.
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 pre požiarom.
15. Nájomca je povinný uhradiť fondu zmluvnú pokutu na účet fondu v lehote do 14 dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu fond oznámil porušenie zmluvnej povinnosti a zároveň uviedol výšku zmluvnej pokuty, ktorú má nájomca uhradiť.

Čl. VIII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka,
 - c) výpoveďou len zo strany nájomcu, ak dôjde ku zmene vlastníctva
 - d) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
 - f) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí (§ 14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov).

2. Prenajímateľ aj nájomca môžu nájom pozemku vypovedať bez uvedenia dôvodu. Pri skončení nájmu výpoveďou je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - b) nájomca dal majetok ktorý tvorí predmet nájmu (alebo niektoré z nich) do podnájmu,
 - c) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - d) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - e) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - f) nájomca nenakladá s nehnuteľnosťami so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - g) nájomca užíva nehnuteľnosti v rozpore s osobitnými predpismi,
 - h) 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,
 - i) dôjde k prevodu nehnuteľnosti alebo ich časti do vlastníctva oprávnených osôb v rámci reštitučných náhrad.
4. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť z týchto dôvodov:
 - a) nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) z dôvodu uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí troch mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak.
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. IX

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, fond 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 €, slovom desať eur.
2. Prenajímateľ môže žiadať od nájomcu zmluvnú pokutu:
 - 2.1. vo výške 50 % ročného nájomného z nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov ak nájomca:
 - a) užíva budovy (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel (za dotknutú nadobúdaciú účtovnú hodnotu sa považuje nadobúdacia účtovná hodnota v rozsahu ktorej užíva nájomca budovy na iný účel než bol dohodnutý),
 - b) dal prenajaté budovy (alebo niektorý z nich) do podnájmu inému (za dotknutú nadobúdaciú účtovnú hodnotu sa považuje nadobúdaciú účtovnú hodnotu budov daných do podnájmu),

- c) 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 nadobúdaciú účtovnú hodnotu považuje nadobúdacia účtovná hodnota prenajatých budov,
- 2.2 vo výške 100 % ročného nájomného z nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov, ak nájomca dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajatý nehnuteľný majetok a neodovzdá ho užívateľovi v stave dohodnutom v nájomnej zmluve .
3. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. ú. 7000001638/8180, do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia s vyčíslenou výškou, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Povinnosť uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

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. OSP.

Čl. XI

Osobitné dojedania

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 predat' v obchodnej verejnej súťaži alebo previesť na oprávnenú osobu.
4. 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.

5. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v odseku 4 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. XI **Záverečné ustanovenia**

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, a to formou dodatku.
2. Ak nájomný vzťah ukončí nájomca predčasne, nevzniká mu nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložil na základe tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 3 dostane prenajímateľ a 1 nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave, dňa
Prenajímateľ:

Vo Vranove n.T, dňa
Nájomca:

.....
Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka

.....
Ing. Rastislav Závodný
konateľ spoločnosti

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

Špecifikácia prenajímaných nehnuteľností podľa zápisu na LV č. 1083 k.ú. Čaklov

STAVBY

(celkom stavieb 12)

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby	Druh chr.n.
0	671	11	kôľňa na um. hnoj.	1	0
0	672	11	kôľňa na stroje	1	0
0	1041	11	Skleník LÚR II.	1	0
0	1042	11	skleník LÚR	1	0
0	1043	11	Skeník LÚR I.	1	0
0	1060/1	11	maštal'-sklad záhr.	1	0
0	1062	11	kravín	1	0
0	1065	11	pivnica na ovocie	1	0
0	1069	11	kravín	1	0
0	1071	11	sýpka-šopa	1	0
379	675	2	soc.zariadenie	1	0
493	1046	2	soc. budova	1	0

Druh stavby:

2 – Poľnohospodárska budova

11- Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

P.č.	Popis stavby	Číslo parcely	Nadobúdacia cena
1.	Skleník LÚR II.	1041	19 431€
2.	Skleník LÚR	1042	42 217€
3.	Skleník LÚR I.	1043	18 053€
4.	Sociálna budova	1046	78 528€
	Plynová kotolňa		13 941€
5.	Kôľňa na umelé hnojivá	671	36 471€
6.	Kôľňa na stroje	672	25 533€
7.	Sociálne zariadenie	675	4 468€
8.	Kravín	1062	186 602€
	Rekonštrukcia kravína		56 677€
9.	Maštal'-sklad záhr.	1060/1	16 587€
10.	Pivnica na ovocie	1065	28 457€
11.	Sýpka-šopa	1071	15 688€
12.	Kravín	1069	24 554€
SPOLU			567 208€