

Nájomná zmluva č. 00353/2022-PNZ-P20001/22.00

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

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Slovenský pozemkový fond

sídlo: 817 15 Bratislava, Búdková č. 36

štatutárny orgán: Mgr. Ján Marosz, generálny riaditeľ

JUDr. Adriana Muráňová, námestníčka generálneho riaditeľa

bankové spojenie: Štátna pokladnica, Bratislava

IBAN: SK35 8180 0000 0070 0000 1638

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:

AGRO KMK, s. r. o.

sídlo: Školská 1055/9, 059 71 Ľubica

štatutárny orgán: Zdenko Koššár, konateľ

bankové spojenie: VÚB, a. s.

IBAN: SK90 0200 0000002129186351

IČO: 36513300

DIČ: 2022129967

zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, Oddiel Sro, vložka číslo:17036/P

(ďalej len „nájomca“)

Čl. II

Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenajíma nájomcovi touto nájomnou zmluvou nehnuteľnosti, a to budovy, stavby s príslušenstvom bez pozemkov vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe prenajímateľa, ktoré spĺňajú charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zapísané na LV č. 718 v k.ú. Kežmarok, obec Kežmarok, okres Kežmarok vo



vlastníctve SR v správe prenajímateľa podľa osobitného predpisu. Zmluvné strany vyhlasujú, že predmet nájomnej zmluvy bol zmluvnými stranami vzájomne odsúhlasený a obom zmluvným stranám je dobre známy. V čase uzavretia zmluvy nájomca predmet nájmu užíva, a z tohto dôvodu nie je potrebné, predmet nájmu zo strany prenajímateľa odovzdať nájomcovi.

KN-C č.	Nehnutelnosť	Súpis.č.	LV č.	Podiel SR-SPF	Stav pozemku
6845/2	Sklad	2192	718	1/1	LV 718
6845/3	Maštal'	2193	718	1/1	LV 718
6873	Garáž	3797	718	1/1	LV 718
6877	Maštal'	2189	718	1/1	LV 718
6880/3	Sklad	2196	718	1/1	LV 718
6880/4	Sklad sena	2194	718	1/1	LV 718
6845/4	Administrat. budova	1593	6008	151/190	LV 718
6875	Garáže	2187	6057	373/559	LV 718
6879	Dielne	2191	6021	123/228	LV 718
6874	Zemiakáreň	2186	6050	8/11	LV 718

2. Celková zostatková evidenčná hodnota prenajímaného majetku ku dňu 31.12.2021 je 0,00 EUR.
3. Nájomca preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je poľnohospodárske využitie prenajímaných nehnuteľností na zabezpečenie poľnohospodárskej výroby, a to: skladovanie plodín, chov hovädzieho dobytku, uskladnenie strojov a praktická výučba žiakov strednej odbornej školy.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od účinnosti tejto zmluvy do 31.10.2035.



2. Nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa nehnuteľnosti uvedené v čl. II bez nájomnej zmluvy odo dňa 01.04.2021 do účinnosti tejto zmluvy a za toto obdobie sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania nehnuteľností bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. V tejto zmluvy a doby užívania pozemkov nájomcom bez nájomnej zmluvy.
3. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie nehnuteľností podľa čl. II tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.04.2021 do účinnosti tejto zmluvy, vo výške uvedenej v odseku 2 tohto článku uznáva a zaväzuje sa uhradiť ho do 60 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.

Čl. V

Výška a splatnosť nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli, že výška ročného nájomného za prenajaté nehnuteľnosti je určená dohodou, a to **vo výške 0,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných nehnuteľností (411 362,00 EUR) podľa nižšie uvedenej tabuľky**, čo predstavuje sumu **2 056,81 EUR** (slovom: dvetisícpäťdesiatšesť eur osemdesiatjeden centov).

Por.č.	Názov nehnuteľnosti	Súpisné číslo	Vlastnícky podiel SPF	Rok zaradenia	Evidenčná hodnota EUR			K.ú. Kežmarok LV č.	KN C č.
					Nadobúdacia	Oprávky	Zostatková		
1.	Sklad	2192	1/1	1954	14 346	0	0	718	6845/2
2.	Maštaľ	2193	1/1	1971	66 181	0	0	718	6845/3
3.	Garáž	3797	1/1	1977	5 477	0	0	718	6873
4.	Maštaľ	2189	1/1	1954	30 154	0	0	718	6877
5.	Sklad	2196	1/1	1972	27 909	0	0	718	6880/3
6.	Sklad sena	2194	1/1	1990	132 898	0	0	718	6880/4
7.	Administ. budova	1593	151/190	1982	59 985*	0	0	6008	6845/4
8.	Garáže	2187	373/559	1957	32133*	0	0	6057	6875
9.	Dielne	2191	123/228	1978	61 741*	0	0	6021	6879
10.	Zemiakareň	2186	8/11	1965	43 967*	0	0	718	6874
				Spolu:	474 791	0	0		

* nadobúdacia hodnota je prerátaná podľa výšky podielu SR SPF a predstavuje pomernú časť z celkovej nadobúdacej hodnoty



2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dvoch splátkach, a to:
 - prvá splátka **do 30.9.** príslušného kalendárneho roka vo výške **1 028,40 EUR**
 - druhá splátka **do 15.12.** príslušného kalendárneho roka vo výške **1 028,41 EUR**
3. Alikvotnú splátku za kalendárny rok 2022 zaplatí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 60 dní od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy. 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.
5. Prenajímateľ vystaví a zašle nájomcovi faktúru pred lehotou splatnosti podľa bodu 2. Nedoručenie faktúry nemá vplyv na povinnosť uhradenia nájomného v lehote podľa bodu 2.
6. V prípade skončenia nájmu z dôvodov uvedených v Čl. IX. bod 1 tejto zmluvy sa nesplatená časť nájomného stáva splatnou do 30 dní od skončenia nájmu, ak nie je dohodnuté inak.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa jeho účtovných údajov najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala.
8. 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.
9. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi daň z nehnuteľností podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov v lehote 30 dní od doručenia výzvy na zaplatenie, pokiaľ ju prenajímateľ uhradil správcovi dane za obdobie užívania nehnuteľností bez nájomnej zmluvy.

Čl. VI

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného má prenajímateľ právo na úroky z omeškania podľa osobitného predpisu.
2. Prenajímateľ má právo na zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % denne z dlžnej sumy



nájomného alebo iného dohodnutého peňažného záväzku za obdobie omeškania.

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

Čl. VII

Investovanie do prenajatého majetku

1. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonávať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.
2. V prípade, ak prenajímateľ súhlasí s vykonaním zmeny, nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov s tým spojených, a to ani po skončení nájmu, ak nie je dohodnuté inak.
3. Ak prenajímateľ s vykonaním zmeny podľa bodu 1 tohto článku súhlasil, nájomca je oprávnený požiadať o protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota prenajímaných nehnuteľností len v prípade, ak je ich budúcim kupujúcim (znížením kúpnej ceny).
4. Ak nájomca vykoná zmeny na predmete nájmu bez súhlasu prenajímateľa, nájomca je povinný po skončení nájmu uviesť predmet nájmu na svoje náklady do pôvodného stavu.

Čl. VIII

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté nehnuteľnosti užívať riadnym spôsobom iba za účelom uvedeným v Čl. II. tejto zmluvy so starostlivosťou riadneho hospodára a je s nimi povinný nakladať s riadnou starostlivosťou a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave. Náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých nehnuteľností v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté nehnuteľnosti alebo ich časti do podnájmu tretej osobe alebo zriaďovať záložné právo na nehnuteľnosti.
3. Nájomca je povinný o zmenách vykonaných so súhlasom prenajímateľa viesť písomnú evidenciu.
4. Nájomca je povinný starať sa o prenajaté nehnuteľnosti tak, aby na nich nevznikala škoda a znášať obmedzenie v užívaní prenajatých nehnuteľností v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie nehnuteľností na vlastné náklady.



5. Nájomca je povinný vykonať bežné opravy na prenajatom nehnuteľnom majetku v plnom rozsahu na vlastné náklady. V prípade, ak nájomca spôsobí nedbalým konaním škodu na prenajatých nehnuteľnostiach alebo ich častiach, hradí spôsobenú škodu v plnej výške.
6. Nájomca sa zaväzuje zabezpečovať ochranu a stráženie prenajatých nehnuteľností, dodržiavať predpisy súvisiace s ochranou životného prostredia, BOZP a ostatných osobitných predpisov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu.
7. Nájomca sa zaväzuje v zmysle § 670 Občianskeho zákonníka poistiť prenajímané nehnuteľnosti na dobu nájmu.
8. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatý majetok nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
9. Nájomca je povinný hradiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z., ako i iné dane a poplatky súvisiace s prenajatými nehnuteľnosťami a ich 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 sa zaväzuje bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmenu obchodného mena, sídla, bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, reštrukturalizácie a pod.).
12. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
13. Nájomca je povinný znášať náklady spojené s užívaním prenajímaných nehnuteľností (spotreba el. energie, plynu, vody a drobné opravy).
14. Nájomca je povinný zabezpečiť ochranu prenajatých nehnuteľností v súlade so zákonom č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov.
15. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi akúkoľvek súčinnosť v súvislosti s výkonom kontroly dodržiavania záväzkov vyplývajúcich z nájomnej zmluvy, najmä vstup na pozemky na účely vykonania ohliadky nehnuteľností a poskytnutie písomného stanoviska k akýmkoľvek podnetom doručeným prenajímateľovi alebo zisteným v rámci činnosti fondu.



Čl. IX

Osobitné dojedania

1. Nájomca môže nadobudnúť prenajatý majetok v súlade s podmienkami zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 92/1991 Zb.“) a podľa aktuálneho vnútorného predpisu vydaného Ministerstvom pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR. Spôsob prevodu a čas prevodu zmluvné strany vykonajú tak, aby bol umožnený obvyklý úradný postup.

Čl. X

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí
 - a) uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) zničením prenajatej veci,
 - d) výpoveďou,
 - e) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,
 - f) zánikom právnickej osoby bez právneho nástupcu.
2. Prenajíateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu, ak:
 - a) nájomca nevyužíva a nenakladá s prenajatými nehnuteľnosťami alebo niektorými z nich riadnym spôsobom na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára alebo primerane druhu nehnuteľnosti,
 - b) nájomca užíva prenajaté nehnuteľnosti alebo niektoré z nich v rozpore s osobitnými predpismi,
 - c) dôjde k vydaniu súhlasu o predaji prenajatých nehnuteľností alebo časti z nich podľa zákona č. 92/1991 Zb. alebo zákona č. 330/1991 Zb. ,
 - d) dôjde k prevodu nehnuteľností alebo ich časti do vlastníctva oprávnených osôb v rámci reštitučných náhrad,
 - e) počas nájmu dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu, alebo k zlúčeniu alebo splynutiu podniku a nadobúdateľ si neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k prenajíateľovi alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára,
 - f) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájmovej zmluvy,
 - g) nájomca dal prenajaté nehnuteľnosti alebo niektoré z nich do podnájmu,
 - h) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - i) nájomca neraguje na písomnosti prenajíateľa (je nečinný),
 - j) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájmné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,



- k) nájomca stratí oprávnenie podnikat' v poľnohospodárskej výrobe alebo v činnostiach súvisiacich s poľnohospodárskou činnosťou alebo právny nástupca nájomcu nemá v predmete činnosti poľnohospodársku výrobu alebo činnosti súvisiace s poľnohospodárskou činnosťou,
 - l) nájomca neuhradil riadne a včas iné finančné nároky dohodnuté podľa tejto zmluvy,
 - m) nájomca vykonal na prenajímaných nehnuteľnostiach alebo na niektorých z nich zmeny bez súhlasu prenajímateľa,
 - n) nedošlo k dohode o zmene zmluvy súvisiacej so zmenou právnych predpisov týkajúcich sa činnosti prenajímateľa alebo osobitných predpisov týkajúcich sa predmetu nájmu,
 - o) nájomca napriek písomnej výzve užíva prenajaté pozemky takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
 - p) bolo prenajímateľom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie uhradiť na účet fondu.
3. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. Zmluvné strany vyhlasujú, že účinným dôvodom odstúpenia môžu byť len dôvody odstúpenia uvedené v zákone alebo dohodnuté v tejto zmluve (ďalej len „kvalifikované odstúpenie“). Na odstúpenie od zmluvy z iných dôvodov ako je uvedené v predchádzajúcej vete tohto bodu sa neprihliada a nemá voči druhej zmluvnej strane žiadne účinky.
4. V prípade, že nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného, môže prenajímateľ alebo nájomca nájomnú zmluvu vypovedať.
5. Prenajímateľ alebo nájomca môžu nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu.
6. V prípade výpovede sa zmluva zrušuje po uplynutí 3-mesačnej lehoty, ktorá začína plynúť odo dňa doručenia výpovede druhej zmluvnej strane.
7. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
8. Dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté nehnuteľnosti a odovzdať ich prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodol inak.
9. Za odovzdanie prenajímaných nehnuteľností, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že nehnuteľnosti, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva.



Čl. XI

Osobitné ustanovenia

1. Ak sa z dôvodu zmeny právnych predpisov stane niektoré ustanovenie zmluvy neplatné, nevymáhateľné alebo neúčinné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Pri zmene právnych predpisov týkajúcich sa činnosti SPF alebo nájmu poľnohospodárskych pozemkov sa zmluvné strany dohodli, že svoj záväzkovo-právny vzťah upravia podľa aktuálne platných právnych predpisov.
2. Podmienky spracúvania osobných údajov, ako aj informácie v zmysle Čl. 13 a nasl. všeobecného nariadenia o ochrane osobných údajov sa nachádzajú na webovom sídle prenajímateľa www.pozfond.sk v sekcii ochrana osobných údajov.
3. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup do prenajatých nehnuteľností, poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia.

Čl. XII

Doručovanie písomností

Doručovanie písomností sa riadi ustanovením § 34d zákona č. 330/1991 Zb., podľa ktorého je nájomca povinný vykonávať voči prenajímateľovi úkony a doručuje mu písomnosti elektronicky do elektronickej schránky podľa ustanovení osobitného predpisu. Ak na konkrétne úkony a písomnosti prenajímateľ určí elektronický formulár a zverejní ho na svojom webovom sídle, nájomca na tieto úkony a písomnosti použije určený elektronický formulár.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len formou dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.



3. Zmluva nadobúda účinnosť v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni zverejnenia.

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Mgr. Ján Marosz
generálny riaditeľ

.....
Zdenko Koššár
konateľ

.....
JUDr. Adriana Muráňová
námetníčka generálneho riaditeľa

