

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 00035/2012 -PNZ P40008/12.00

Čl. I Zmluvné strany

Prenajíateľ:

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: 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:

CERE Invest Lorinčík, s.r.o.

sídlo: Zochova 5, 811 03 Bratislava
štatutárny orgán: Ing. Ján Strelecký CSc., konateľ
bankové spojenie: Tatra banka a.s. Bratislava
číslo účtu: 2629476179/1100
IČO: 44506783
DIČ: 2022767802
IČ DPH: SK2022767802
zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I
Oddiel: Sro, vložka číslo: 56670/B
(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 nájomnej zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy je prenájom pozemkov v extraviláne k.ú. Lorinčík a v k.ú. Pereš, okr. Košice II o celkovej výmere 2 031 m² v nasledujúcom členení:
 - a) vo vlastníctve SR, v správe prenajíateľa o výmere 700 m²,
 - b) neznámych vlastníkov (§ 16 ods. 1, písm. b, c zákona č. 180/1995 Z. z.) o výmere 1 331 m².
2. Špecifikácia predmetu nájmu:

a) vlastníctvo SR - SPF

Okres: Košice II

Obec: Košice - Pereš

Katastrálne územie: Pereš

LV č.	KN-C p.č.	výmera m ²	druh pozemku	podiel	stavebný objekt	prenajímaná výmera v m ²
1205	1029	12498	zastavaná pl.	1/1	SO 05.4.- dažď. kanal.	25x10 = 250

Okres: Košice II

Obec: Košice - Lorinčík

Katastrálne územie: Lorinčík

LV č.	KN-C p.č.	výmera m ²	druh pozemku	podiel	stavebný objekt	prenajímaná výmera v m ²
617	KN- C 79	2 081	ostatné pl.	1/1	SO 08.1.- obsl. príst. cesta.	70x 5 = 350
902	KN- E 244	244	zast. pl.	1/1	SO 08.1.- obsl. príst. cesta.	10x10 = 100

Prenajímaná výmera SR - SPF celkom: 700 m².

b) vlastníctvo NV - SPF

Okres: Košice II

Obec: Košice - Lorinčík

Katastrálne územie: Lorinčík

LV č.	KN-C p.č.	výmera m ²	druh pozemku	podiel	stavebný objekt	prenajímaná výmera v m ²
901	KN-E 240/65	1 247	orná pôda	1/1	SO 08.1.- obsl. príst. cesta.	53,5x10 = 535
901	KN-E 240/64	2 184	orná pôda.	1/1	SO 05., SO 08.vod.st., prí.cesta	50x15 = 750
1046	KN-E 240/92	20916	orná pôda.	57/368 3	SO 05., SO 08.vod.st., prí.cesta	(25x12= 300) toho prenajímaný podiel = 46

Prenajímaná výmera NV – SPF celkom: 1 331 m².

Celkove prenajímaná výmera: 2 031 m², z toho 700 m² SR – SPF a 1 331 m² NV – SPF.

Čl. III Účel nájmu

1. Účelom nájmu je nepoľnohospodárske využitie pozemku, realizácia výstavby: „Obytný park Košice, Lorinčík – Háje“, výstavba podzemných inžinierskych sietí pre obytný park a obslužných komunikácií.
2. Mesto Košice vydalo dňa 03.10.2011 pod č.j. A/2011/11728-03/II/GAZ Územné rozhodnutie, ktorým povoľuje umiestnenie stavby „Obytný park Košice, Lorinčík – Háje“ pre navrhovateľa CERE Invest Lorinčík spol. s r.o., IČO 44 506 78, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.11.2011.
3. V zmysle záväzných regulatív ÚPN-Z Lorinčík, v znení Zmien a doplnkov 2010 sú miestne komunikácie funkčnej triedy B a C a inžinierske siete v zozname verejnoprospešných stavieb, pre ktoré je možné v spojení s ust. § 108, ods. 1 a ods. 2, písm. a) stavebného zákona, dotknuté pozemky na tento účel vyvlastniť (10. strana rozhodnutia č.A/2011/11728-03/II/GAZ).
4. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. IV

Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na určitý čas od účinnosti tejto zmluvy do zriadenia vecného bremena.

Čl. V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné za prenajatý pozemok je určené dohodou, a to ročne vo výške 609,30 EUR/rok, 0,30 EUR/m².
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné jednorázovo za kalendárny rok, vždy v termíne k 1.3. príslušného kalendárneho roka. Nájomné za príslušný kalendárny rok sa nájomca zaväzuje uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa, vedený v Štátnej pokladnici, číslo účtu: 7000001638/8180, variabilný symbol 4344000812.
3. Pokiaľ sa s nájomcom uzatvorí nájomná zmluva na iný účel ako poľnohospodársky v priebehu roka, alikvotnú splátku za kalendárny rok zaplatí nájomca do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomné za ďalšie obdobie zaplatí v termínoch stanovených v bode 2. Vo všetkých prípadoch fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru 14 dní pred jej splatnosťou.
4. Pokiaľ sa nájomca zaviazal, že zaplatí za predchádzajúceho nájomcu nezaplatené nájomné alebo jeho časť, fond dohodne s novým nájomcom v nájomnej zmluve dátum úhrady a výšku jednotlivých splátok. Zároveň s ním dohodne, že v prípade skončenia nájmu v lehote pred splatnosťou jednotlivých splátok je nájomca povinný túto pohľadávku voči fondu uhradiť do 30 dní od skončenia nájomnej zmluvy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu výšky nájomného bude najmä inflácia. Ak nedôjde k dohode o výške nájomného a jedna zo zmluvných strán od zmluvy odstúpi, do zrušenia zmluvy bude nájomca platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
6. Prenajímateľ každoročne upraví nájomcovi ročné nájomné o výšku ročnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálnych zverejnených dokumentoch.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje písomne oznámiť nájomcovi každú zmenu týkajúcu sa ich účtovných údajov najneskôr do 15 dní odo dňa, kedy táto zmena nastala.

Čl. VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda, tiež nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu, ako aj ostatné osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. trvalého pobytu, bankového spojenia a pod.).
3. Nájomca nemôže prenajatý pozemok dať do podnájmu inému.
4. Nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu.
5. Nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.

6. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, a ak to nie je možné vzhľadom na povahu vykonávaných prác v stave zodpovedajúcom predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu predmetu nájmu s prihliadnutím na nevyhnutné zmeny.
7. Nájomca je povinný pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
8. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že k prenajatým pozemkom sa prihlásil vlastník.
9. Nájomca je povinný platiť správcovi dane (mestu, obci) daň z nehnuteľností v zmysle zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich prenajatý pozemok.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - 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) 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. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (alebo niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - 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 ktoré tvoria predmet nájmu (alebo niektoré z nich) do podnájmu,
 - e) nájomca zmenil druh pozemkov (alebo niektorého z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
 - f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - g) nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - h) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
 - i) nájomca napriek písomnej výstrahe 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 niektorého z nich v zmysle príslušných právnych predpisov (napr. na účely výstavby alebo ťažby z dôvodu výstavby diaľnic, významných investícií apod. alebo z dôvodu poskytnutia reštitučnej náhrady) a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) alebo návrh nového prenajímateľa na uzavretie dohody o skončení nájmu bol neúspešný,
 - k) dôjde k preukázaniu vlastníctva k prenajatým pozemkom (niektorým z nich) vlastníkom (dôjde k identifikácii vlastníctva v kategórii „neznámeho vlastníka“) a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) alebo návrh nového prenajímateľa na uzavretie dohody o skončení nájmu bol neúspešný,
 - l) bolo fondom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu z titulu nájmu a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie vrátiť v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka,
 - m) v prípade, že s nájomcom bola uzatvorená nájomná zmluva na základe právoplatného rozhodnutia orgánu štátnej správy uvedeného v čl. III tejto zmluvy, a dôjde k zrušeniu tohoto rozhodnutia.
4. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť z týchto dôvodov:
- a) nesúhlasí so zvýšením nájomného a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
 - b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý.
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 ku zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v čl. VI tejto zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemok, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Čl. VIII

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, fond má právo a povinnosť žiadať úroky z omeškania. Výška úroku 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. Nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu ak,
 - a) užíva pozemky (alebo niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté pozemky (niektorý z nich) do podnájmu inému, vo výške 50 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov,

- b) dňom skončenia nájmu nevyprace prenajaté pozemky a neodovzdá ich užívateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania, vo výške 100 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov,
 - c) písomne, bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní neoznámil prenajímateľovi 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, vo výške 50 % ročného nájmu z prenajatých pozemkov,
 - d) poruší iné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, t.j. ak nájomca písomne, bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 kalendárnych dní neoznámil prenajímateľovi prípadné dodatočné zmeny v rozhodnutí orgánu štátnej správy, alebo jeho zrušenie, uvedené v čl. III tejto zmluvy, vo výške 50 % ročného nájomného.
3. Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. ú. 7000001638/8180, variabilný symbol 4344000812 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. 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 strany.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. OSP.

Čl. X

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný umožniť zamestnancom fondu počas trvania nájmu prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly, či nájomca nakladá s pozemkami riadnym spôsobom alebo vzniku škodovej udalosti.
2. Nájomca je povinný umožniť fondu pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.
3. 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.
4. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v odseku 3 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, 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 6-tich rovnopisoch, z ktorých 5 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 účinnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave, dňa

V Košiciach, dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka

.....
Ing. Ján Strelecký CSc.
konateľ

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