

INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 12/2004,
ktorým sa upravuje postup Slovenského pozemkového fondu
pri prenájme niektorých budov, stavieb a zastavaných pozemkov vo vlastníctve SR v správe SPF

Všeobecné ustanovenia

Čl. I

1. Slovenský pozemkový fond (ďalej aj „fond“ alebo SPF“) môže v záujme zabezpečenia starostlivosti prenajímať podľa tohto interného predpisu fyzickým alebo právnickým osobám budovy, stavby a zastavané pozemky spĺňajúce charakteristiku § 1 ods. 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, na poľnohospodárske i nepoľnohospodárske využitie alebo na účely lesného hospodárstva, s výnimkou nebytových priestorov vo vlastníctve SPF.
2. Fond tieto prenajíma v súlade s ustanoveniami §§ 663 až 684 Občianskeho zákonníka a §§ 15 až 19 zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a Výnosu Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. 1/2003 a príslušných ustanovení občianskeho zákonníka.

Predmet nájmu

Čl. II

Fond ako správca osobitnej časti majetku vo vlastníctve štátu môže prenajímať poľnohospodárske a lesné nehnuteľnosti (stavby a ich príslušenstvo a pozemky zastavané stavbou), najmä nehnuteľnosti

- a) ktoré boli v procese privatizácie štátnych podnikov vyňaté z privatizácie štátneho podniku pre potreby fondu na riešenie reštitučných náhrad, ale na tieto účely sa nepoužili a ostatný majetok štátneho podniku už bol sprivatizovaný,
- b) s ktorými hospodárila (mala ich v nájme) fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá je v likvidácii a fond nedal likvidátorovi súhlas, aby nakladal aj s majetkom v správe fondu,
- c) s ktorými hospodárila (mala ich v nájme) fyzická osoba alebo právnická osoba, na majetok ktorej bol vyhlásený konkurz,
- d) slúžiace lesnej výrobe alebo vodnému hospodárstvu, ktoré s ňou súvisí, ak sa nachádzajú na lesnom pôdnom fonde spravovanom štátnou organizáciou lesného hospodárstva,
- e) slúžiace školám, resp. školským majetkom,

- f) iné novoobjavené budovy a stavby spĺňajúce charakteristiku poľnohospodárskej nehnuteľnosti,
- g) s ktorými hospodáril poľnohospodársky subjekt, ktorý zanikol (bol vymazaný z obchodného registra).

Postup fondu pri uzatváraní nájomných zmlúv

Čl. III

1. Fond môže uzatvoriť nájomnú zmluvu
 - a) na podnet fyzickej osoby alebo právnickej osoby, spravidla užívateľa prenajímaných nehnuteľností,
 - b) ak sa tak dohodol s doterajším užívateľom, napr. štátnym podnikom, školou, poľnohospodárskym družstvom a pod.
 - c) z vlastného podnetu, alebo podnetu mandátára,
 - d) ak to vyplynulo z výberového konania.
2. Návrh nájomnej zmluvy vypracúva príslušný regionálny odbor SPF. K návrhu nájomnej zmluve sa pripojí
 - a) stanovisko predchádzajúceho užívateľa, prípadne stanovisko obce, alebo samosprávy,
 - b) identifikácia nájomcu (u fyzických osôb údaje z občianskeho preukazu, u právnických osôb výpis z obchodného registra, živnostenský list, osvedčenie SHR, nie starší ako tri mesiace),
 - c) zdôvodnenie spôsobu stanovenia nájomného,
 - d) identifikácia predmetu nájmu (písomná a mapová dokumentácia).
3. Príslušný RO SPF doručí kompletný návrh nájomnej zmluvy v potrebnom počte exemplárov odboru privatizácie, likvidácií a konkurzov.
4. Odbor privatizácie, likvidácií a konkurzov preskúma či predložený návrh nájomnej zmluvy obsahuje predpísané náležitosti. Ak zistí nedostatky, ktoré sám nemôže odstrániť, návrh vráti príslušnému regionálnemu odboru na ich odstránenie.
5. Pred podpísaním nájomnej zmluvy oddelenie prenájmu SPF prideli nájomnej zmluve číslo k evidencii v informačnom systéme SPF. Súbežne s podpísaním nájomnej zmluvy príslušný RO SPF zabezpečí odovzdanie a prevzatie prenajímaného majetku, o čom bude spísaná zápisnica o odovzdaní a prevzatí prenajatého majetku definovaného podľa zápisu na liste vlastníctva s presným vyčíslením zostatkovej účtovnej hodnoty prenajímaných nehnuteľností ku dňu ich prenájmu alebo ku dňu ich zápisu do vlastníctva SR správy SPF s ohľadom na zabezpečenia kontinuity jeho účtovného vedenia a odpisovania. K zápisnici bude priložená dokumentácia o stave opotrebenia (popis fyzického stavu, fotodokumentácia, aktuálny znalecký posudok a pod.),

Oprávnenie konať za fond

Čl. IV

Nájomné zmluvy podpisuje

- a) generálny riaditeľ, ak je predmetom zmluvy súbor stavieb (napr. celé hospodárske stredisko, alebo podnik),
- b) námestníčka GR, ak je predmetom zmluvy budova alebo časť hospodárskeho strediska,
- c) mandatár SPF, ak bol k tomu poverený generálnym riaditeľom SPF (Ďalej len „mandatár“). Mandatárom je fyzická alebo právnická osoba, ktorá zabezpečuje a speňažuje nehnuteľnosti v správe SPF, na ktoré bola vyhlásená likvidácia alebo konkurz, resp. zostali nevysporiadané po zániku poľnohospodárskeho podniku. Spravidla ide o likvidátora, správcu konkurznej podstaty, alebo štatutárneho zástupcu podniku, ktorý má skúsenosti s predmetným majetkom.

Podmienky nájomnej zmluvy

Čl. V

1. Účastníkmi nájomnej zmluvy sú prenajímateľ a nájomca. V prípade, ak nájomca prenajímaných nehnuteľností je štátny podnik alebo škola, resp. školský majetok, a títo sa dohodli na podnájme, tak aj podnájomca.
2. Predmetom nájomnej zmluvy sú budovy, stavby a zastavané pozemky vyšpecifikované v predmete zmluvy alebo v prílohe zmluvy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou nájomnej zmluvy. Ide o nehnuteľnosti v správe SPF budovy a stavby a s tým súvisiace pozemky a v niektorých prípadoch o iný hmotný investičný majetok, ktorý môže byť súčasťou prenajímaných nehnuteľností alebo je k nim inak pridružený. Prenajímaný majetok je definovaný podľa ich označenia na liste vlastníctva a tiež podľa ich označenia v účtovnej evidencii.
3. Účel nájmu na poľnohospodárske alebo nepoľnohospodárske využitie sa presne vymedzí podľa zámeru nájomcu s prenajatým majetkom. V tejto súvislosti sa posúdi, či je možné predmetný majetok na budúci účel využiť a posúdi sa dopad zmeny na prenajímaný majetok vo väzbe na jeho pôvodné určenie, o čom budú pojednávať osobitné ustanovenia nájomnej zmluvy.
4. Doba prenájmu sa dojednáva na dobu určitú. Ak nie je dohodnuté inak, nehnuteľnosť sa nájomcovi na poľnohospodárske účely prenajíma pri prevádzkovaní podniku najmenej na 5 rokov, najviac však na 15 rokov. Inak sa budovy a stavby prenajímajú do prevodu majetku na nového nadobúdateľa.

5. Stanovenie nájomného vychádza z príslušných ustanovení zákona a stanovuje sa dohodou. Pri prenájme poľnohospodárskych nehnuteľností je potrebné vychádzať z poznatkov činnosti SPF a tak je potrebné uprednostniť zabezpečenie nehnuteľností pred ich nadmerným opotrebením pred finančným prínosom z prenájmu budov a stavieb. Výšku nájomného dohodne príslušný RO SPF a spôsob jeho výpočtu je súčasťou návrhu nájomnej zmluvy.
- a) výška nájomného sa pri prenájme súboru stavieb pre štátne podniky alebo školy stanovuje vo výške nákladov vynaložených nájomcom na ich zabezpečenie. Ide teda o bezodplatné nájomné zmluvy. Podobne treba stanovovať výšku nájomného aj v tých prípadoch, kde by príjem z nájmu užívaných nehnuteľností bol nižší ako sú vynaložené náklady na zabezpečenie nehnuteľností, ktoré nájomca prenajíma, ale ich na hospodársku činnosť nevyužíva,
 - b) pri prenájme na poľnohospodárske využitie sa nájomné spravidla stanovuje vo výške 0,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov vyčíslenej ku dňu prenájmu + 2,5% zo všeobecnej hodnoty prenajímaných pozemkov. Ak sa jedná o majetok, ktorého hodnotu nie je možné určiť, môže sa nájomné stanoviť napr. vo výške 0,5% všeobecnej hodnoty alebo primerane inak,
 - c) pri prenájme na nepoľnohospodárske účely komerčného charakteru stanoví sa nájomné dohodou, avšak nemôže byť nižšie ako 2,5% všeobecnej hodnoty alebo nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov vyčíslenej ku dňu prenájmu + 2,5% zo všeobecnej hodnoty prenajímaných pozemkov,
 - d) ak dá nájomca prenajatý majetok so súhlasom prenajímateľa do podnájmu, môže sa dohodnuté nájomné upraviť napr. dodatkom k nájomnej zmluve o polovicu efektu vzniknutého z titulu podnájmu v prospech SPF. Minimálne výška dohodnutého nájomného z podnájmu sa obvykle stanovuje podľa písm. c) tohto článku,
 - e) pri prenájme bytov sa nájomné stanovuje podľa osobitného predpisu ⁽¹⁾

Zmena výšky nájomného sa môže byť upravená len písomným dodatkom k nájomnej zmluve. Nájomné sa uhrádza najviac v dvoch splátkach v príslušnom kalendárnom roku.

6. Odpisovanie prenajímaného majetku sa dohodne podľa potrieb účastníkov zmluvy. Keďže majetok štátu v správe fondu sa neodpisuje, deň a spôsob prípadného odpisovania majetku sa dohodne v zápisnici o odovzdaní a prevzatí medzi SPF resp. predchádzajúcim užívateľom majetku a nájomcom, resp. podnájomcom s tým, že majetok môže odpisovať v zdaňovacom období len jeden daňovník ⁽²⁾. Dohodnutie prevzatia majetku do účtovnej evidencie a jeho odpisovanie je podmienkou pre uzatvorenie nájomnej zmluvy.
7. Ostatné dojednania nájomnej zmluvy vyplývajú z povinnosti nájomcu nakladať s prenajatým majetkom s riadnou starostlivosťou. Nájomca nie je oprávnený vykonávať zmeny na prenajatých nehnuteľnostiach alebo dať prenajatý majetok do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca je povinný starať sa o majetok, aby na ňom nevznikla škoda a na svoje náklady ho udržiavať. Nájomca je povinný platiť dane ⁽³⁾, poistiť prenajatý majetok, dodržiavať predpisy súvisiace s ochranou životného prostredia a BOZP. Ostatné práva a povinnosti nájomcu vyplývajú z príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

(1) Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. 1/2003

8. V osobitných dojednaniach nájomnej zmluvy možno dohodnúť, že
- a) nájomca (ak predmetný majetok účtovne vedie a odpisuje) môže na vlastné náklady investovať do prenajatých nehnuteľností. Investovať však môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom fondu; fond môže súhlas udeliť na základe písomnej žiadosti, ku ktorej bude pripojená dokumentácia vyžadovaná stavebnými predpismi. Fond súhlas podmieni určením spôsobu vysporiadania zhodnotenia zmeny na prenajatom majetku ⁽⁴⁾. Všeobecne je treba súhlas SPF na investovanie podmieniť tak, že nájomca si nebude uplatňovať nárok na vyrovnanie zhodnotenia zmien priamo od SPF. Ak tak bude dohodnuté, o protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota veci môže byť znížená kúpna cena v prípade, ak nájomca bude aj budúcim kupujúcim zhodnoteného majetku. SPF si tiež zmluvne dohodne, že môže preniesť povinnosť vysporiadať nároky na vyrovnanie zhodnotenia zmeny v prípade jeho predaja na iného nadobúdateľa predmetného majetku,
 - b) nájomca môže nadobudnúť prenajatý majetok bez vykonania obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) 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 (ďalej len „povolenie výnimky“). Spôsob prevodu a čas prevodu zmluvné strany vykonajú tak, aby bol umožnený obvyklý úradný postup,
 - c) fond môže bezodplatne previesť nehnuteľnosť oprávnenej osobe ako reštitučnú náhradu, alebo odpredať majetok v OVS ⁽⁵⁾, ak nájomca ešte nedoručil fondu podnet na podanie žiadosti o povolenie výnimky, a ak od možnosti nadobudnutia majetku nájomcom podľa písm. b) tohto bodu uplynul viac ako rok,
 - d) potrebu vykonať predaj v OVS alebo riešiť nárok oprávnenej osoby je fond 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.

Skončenie nájmu Čl. VI

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

(2) - zákon č. 595/2003 Z.z. o daniach z príjmov.

(3) - § 2 ods. 2 zákona č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností.

(4) - §667 Občianskeho zákonníka.

(5) - § 34 ods. 7 zákona č. 330/1991 Zb v znení neskorších predpisov o pozemkových úpravách,

2. SPF 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 povolením výnimky alebo predajom v OVS,
 - e) dôjde k prevodu nehnuteľnosti alebo ich časti do vlastníctva oprávnených osôb v rámci reštitučných náhrad.
3. Ak SPF vypovedal nájom z niektorých dôvodov uvedených v bode 2 tohto článku je výpovedná lehota 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý nasleduje po doručení výpovede .
4. V prípade, že nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného, môže SPF alebo nájomca nájomnú zmluvu vypovedať.
5. SPF môže od zmluvy odstúpiť aj:
 - a) z dôvodu uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch,
 - b) ak nájomca nereaguje na písomnosti SPF, je nečinný,
 - c) z iných dohodnutých dôvodov.
6. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy je nájomca povinný vrátiť veci SPF, vypratať prenajaté nehnuteľnosti dňom skončenia nájmu, o čom sa spíše zápisnica.
7. Ukončením nájomnej zmluvy z akéhokoľvek dôvodu vznikne SPF nárok na odstúpenie od nájomnej zmluvy na prenájom poľnohospodárskych pozemkov.

Záverečné ustanovenia **Čl. VII**

1. Pri posudzovaní zhodnotenia prenajatého majetku a prípadného odkladu účinnosti niektorých ustanovení, napr. pri odklade splátok nájomného alebo znížení výšky nájomného sa primerane postupuje podľa interných predpisov SPF.
2. Zrušuje sa Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5/1998 – Postup pri dlhodobom prenájme budov a stavieb v správe SPF.
3. Prílohou tohto interného pokynu je Výnos Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR z 22.12.2003 č. 1/2003.
4. Tento interný pokyn nadobúda účinnosť 1. mája 2004.

Ing. František H i d e g h é t y
generálny riaditeľ

Zmluva o nájme

č.

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

- 1. Slovenský pozemkový fond, Búdkova 36, 817 15 Bratislava**
vedený v Obchodnom registri
štatutárny orgán : Ing. František Hideghéty, generálny riaditeľ
IČO : 17 335 345
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava
číslo účtu : 7000001638/8180 (ďalej len prenajímateľ)

ALT. 1

- 3. Školský majetok v Žiline, Zádubnie č. 209, 010 03 Žilina**
vedený v Obchodnom registri
štatutárny orgán : Ing., riaditeľ
IČO :
číslo účtu :
bankové spojenie :
(ďalej len nájomca)

Zriaďovateľ : ŽILINSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ, Kalinčiakova 14, 011 09 Žilina

ALT. 2

- 2. SLOVKIA spol. s r.o. , Zádubnie č. 209, 010 03 Žilina**
vedená v Obchodnom registri
štatutárny orgán : Ing., riaditeľ
IČO :
číslo účtu :
bankové spojenie :
(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je nehnuteľný majetok prenajímateľa:
Prenajímateľ prenajíma budovy, stavby s príslušenstvom a s tým súvisiace pozemky, ktoré spĺňajú charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zapísané na LV č. v k.ú. obec..... okres..... vo vlastníctve SR – Slovenský pozemkový fond.
Špecifikácia nehnuteľností definovaných podľa zápisu na liste vlastníctva v jednotlivých k. ú. je nedeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

2. Okrem tohto sú predmetom nájmu aj budovy a stavby, ktoré doposiaľ nespĺňajú charakteristiku nehnuteľností, pretože sú napr. nedokončené. Špecifikácia tohto majetku je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

3. Celková zostatková účtovná hodnota prenajímaného majetku ku dňu2004 je Sk.

(pri prenájme podniku resp. hospodárskeho strediska väčšieho rozsahu je špecifikácia prílohou zmluvy, inak je predmet nájmu vyšpecifikovaný v čl. 1 tejto zmluvy)

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je :

ALT.1

1. Poľnohospodárske využitie užívaných nehnuteľností na zabezpečenie intenzívnej poľnohospodárskej výroby.
2. Využívanie prenajatých nehnuteľností na zabezpečenie praktického výcviku žiakov Strednej poľnohospodárskej školy v Žiline. Rozsah potrieb a podmienky poskytovania priestoru pre praktickú výučbu študentov vyššie uvedenej školy budú upravené samostatnou zmluvou medzi nájomcom a školou, resp.VÚC.

ALT. 2 – nepoľnohospodárske využitie (s popisom účelu nájmu).

Čl. III

Doba nájmu

Doba prenájmu sa dojednáva na dobu určitú:

ALT.1 - na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku najmenej na 5 rokov, najviac však na 15 rokov.

ALT. 2 - inak sa budovy a stavby prenajímajú do prevodu majetku na nového nadobúdateľa.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška nájomného sa dojednáva dohodou a to vo výške:

ALT. 1 (pri poľnohospodárskom využití)

0,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov vyčíslenej ku dňu prenájmu, čo predstavuje sumu Sk + 2,5% zo všeobecnej hodnoty prenajímaných pozemkov.

ALT. 2 (pri nepoľnohospodárskom využití)

2,5% nadobúdacej účtovnej hodnoty prenajímaných budov vyčíslenej ku dňu prenájmu, čo predstavuje sumu Sk + 2,5% zo všeobecnej hodnoty prenajímaných pozemkov.

2. Ročné nájomné (u podnikateľských subjektov) sa uhradí v dvoch splátkach a to:
- prvá splátka do 30.6. príslušného kalendárneho roka vo výške Sk (50% z celoročného nájmu)
 - druhá splátka do 30.12. príslušného kalendárneho roka vo výške Sk (50% z celoročného nájmu)

Čl. V

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. VI

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 prenájíma na celý čas nájmu.

8. Prenajímateľ je povinný prenechať prenajatý majetok nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
9. Nájomca je povinný hradíť 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 oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá sa týka jeho názvu, sídla, bankového spojenia a zmeny zriaďovateľa Školského majetku.
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 nehnuteľností (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.

Čl. VII

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.

Čl. VIII

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.
3. Ak prenajímateľ vypovedal nájom z niektorých dôvodov uvedených v bode 2 tohto čl. VIII tejto zmluvy je výpovedná lehota 3-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:
- d) z dôvodu uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - e) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa, je nečinný,
 - f) 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. IX 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 a účtovná špecifikácia prenajatého majetku).
3. Ak nájomný vzťah skončí, či už vo vzťahu ku všetkým nehnuteľnostiam alebo len ku niektorej z nich nájomca nemá nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložilo na základe tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, z ktorých tri vyhotovenia dostane prenajímateľ (*GR SPF, ES a RO SPF*), dve vyhotovenia nájomca a jedno vyhotovenie dostane zriaďovateľ nájomcu (*ak je nájomcom škola alebo subjekt školy*).
5. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a podpísaním Zápisnice o odovzdaní a prevzatí prenajatých nehnuteľností. (*zápisnica o odovzdaní a prevzatí bude podpísaná zmluvnými stranami najmenej 7 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy*).

Pre uzatvorenie zmluvy sa vyžaduje stanovisko zriaďovateľa nájomcu (napr. Žilinského samosprávneho kraja v prípade, ak sa prenája škola alebo školskému majetku).

V Bratislave dňa.....
Prenajímateľ:

V Žiline dňa.....
Nájomca:

Ing. František Hideghéty
generálny riaditeľ SPF

Ing.
riaditeľ