



0000005

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 4126905

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenský pozemkový fond
Búdková 36, 817 15 Bratislava
Štatutárny orgán : Ing. František Hideghéty, generálny riaditeľ
bank. 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 „prenajímateľ“)

Nájomca: Obchodné meno : Poľnohospodárske obchodné družstvo Agrokovex Novot'
sídlo : 029 55 Novot'
štatutárny orgán : Ing. Kondela Jozef predseda , Ing. Poleta Stanislav podpredseda
bank. spojenie :
číslo účtu : 35351132/0200
IČO : 164003
IČO DPH : SK 2020426463
Zapísaný v obchodnom registri: Odiel Dr, vložka č. 169/L

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli podľa zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. II

Táto zmluva sa uzatvára za účelom zosúladenia existujúceho nájomného vzťahu so zákonom č. 504/2003 Z. z., a to formou novej nájomnej zmluvy.

Čl. III

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú poľnohospodárske pozemky v okrese v týchto katastrálnych územiach, o celkovej výmere 49,10 ha, v nasledovnom členení :
 - a) vo vlastníctve SR, v správe prenajímateľa o výmere 19,2000 ha

- b) neznámych vlastníkov (§ 16 ods. 1, písm. b, c zákona č. 180/1995 Z. z.) o výmERE 29,9000 ha
2. Presná špecifikácia pozemkov podľa ods. 1 (vrátane uvedenia druhu pozemkov) je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.
 3. Prenajímateľ nemá vedomosť o žiadnych obmedzeniach, týkajúcich sa prenajímaných pozemkov.

Čl. IV Účel nájmu

1. Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Čl. V Čas nájmu

1. Zmluva sa uzaviera na :určitý čas od 1.1.2005do 31.10.2014
2. Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých pozemkov po skončení nájmu, zmluva sa obnovuje na určitý čas.

Čl. VI Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že :
 - a) nájomné za prenajaté poľnohospodárske pozemky sa určí
 - za prenajatú poľnohospodársku pôdu, ostatné a vodné plochy – ako 1,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu (vyhláška MP SR č. 38/2005 Z. z. o určení hodnoty pozemkov a porastov na nich na účely pozemkových úprav)
 - za prenajaté zastavané plochy a nádvorcia – ako 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej podľa osobitného predpisu.
 - b) do určenia hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa osobitného predpisu pre účely nájmu v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. sa pre stanovenie výšky nájomného použije doterajšia priemerná cena pôdy. Po určení hodnoty poľnohospodárskej pôdy podľa osobitného predpisu sa výška nájomného upresní v rámci inventarizácie pozemkov k 15. 10. kalendárneho roka a nájomca sa týmto zaväzuje zaplatiť takto stanovené nájomné.
 - c) výška ročného nájomného z titulu zmeny percenta alebo hodnoty poľnohospodárskej pôdy sa vypočíta a upresní v rámci inventarizácie pozemkov k 15.10. kalendárneho roka pre nasledujúci rok.
 - d) každý rok sa výška (suma) ročného nájomného na základe inventarizácie pozemkov vypočíta a upresní vždy k 15.10. kalendárneho roka; výška nájomného pre rok 2005,

ako aj spôsob jeho platenia sú uvedené v prílohe č. 2, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy.

- e) Nájomné podľa písm. d) je dohodnutým nájomným pre nasledujúci rok, a to až do jeho upresnenia k 15.10.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné
- a) jednorázovo za kalendárny rok, a to do 15.12. kalendárneho roka
3. Nájomca je povinný platiť nájomné (jednotlivé splátky) na účet prenajímateľa, uvedený v čl. I. tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na zmenu nájomného bude najmä pohyb cien a inflácia, zmena pomerov a právnych predpisov upravujúcich nájomné. Ak nedôjde k dohode o zmene výšky nájomného do 30 dní od doručenia výzvy na zmenu nájomného, bude to dôvodom na odstúpenie od nájomnej zmluvy. Každá zmena nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.
5. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o odpustenie alebo zľavu (zníženie) nájomného, resp. pomernú úpravu nájomného z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch a v lehotách týmito predpismi stanovenými. Ak prenajímateľ žiadosti vyhovie, zmena nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.
6. Nájomca môže písomne požiadať prenajímateľa o nižšie nájomné z titulu ťažko obrábateľných pozemkov a pozemkov podnikateľsky nezaujímavých z dôvodov podrastenia drevinami

Čl. VII Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky využívať riadnym spôsobom na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním a udržiavaním prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na dosiahnutie účelu nájmu znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a dbať, aby nedošlo k poškodeniu pozemkov, zmenšeniu alebo strate produkčnej schopnosti, alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu.
3. Nájomca je pri využívaní poľnohospodárskej pôdy povinný dodržiavať najmä základné podmienky a zásady ustanovené osobitnými predpismi (napr. ochrana prírody a krajiny, životného prostredia, o rastlinnej výrobe, používaní hnojív, dodržiavanie hygienických ochranných pásiem vodných zdrojov). Nájomca sa zaväzuje zabrániť vzniku skládky odpadu na prenajatých pozemkoch. Ak napriek tomu nelegálna skládka vznikne, bezodkladne to oznámi prenajímateľovi a odstráni ju na vlastné náklady, ak sa nedohodne inak.
4. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona NR SR č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

5. Nájomca môže len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu
- prenajaté pozemky (niektorý z nich) dať do podnájmu inému (v žiadosti je nájomca povinný uviesť spôsob a čas podnájmu), alebo
 - zmeniť druh prenajatých pozemkov (niektorého z nich) v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku.
6. Nájomca je povinný dodržiavať podmienky, ktoré mu prenajímateľ v písomne udelenom súhlase (odsek 5) stanoví, aj keď na základe udeleného súhlasu nedôjde ku zmene ustanovení tejto zmluvy dodatkom. V prípade, že nájomca, resp. podnájomca neplní podmienky stanovené v udelenom súhlase, alebo ak porušujú podmienky nájomnej zmluvy, prenajímateľ má právo od zmluvy odstúpiť.
7. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť 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, začiatok konkurzného konania a pod.). Pri zanedbaní tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať a určiť zmluvnú pokutu vo výške 50 % ročného nájomného.
8. 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.
9. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie.
10. Nájomca je povinný viesť evidencie v zmysle § 14 ods. 2 a 3 zákona č. 504/2003 Z. z. a údaje a informácie z týchto evidencií poskytnúť prenajímateľovi. Pri uzatváraní nájomnej zmluvy a inventarizácii pozemkov je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi zoznam pozemkov (s uvedením výmery) podľa katastrálnych území, ktoré užíva na základe nájomných zmlúv so známymi vlastníckymi a zoznam týchto vlastníkov, s ktorými má v predmetnom katastrálnom území uzatvorené nájomné zmluvy.
11. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
12. Prenajímateľ je povinný na písomné požiadanie nájomcu informovať ho bez zbytočného odkladu o tom, ako má postupovať, ak
- žiada o odpustenie alebo zľavu (zníženie) z nájomného,
 - žiada o udelenie súhlasu na podnájom prenajatých pozemkov (niektorých z nich),
 - žiada o zníženie nájomného z dôvodu ťažko obrábatelných pozemkov,
 - žiada o pomernú úpravu nájomného.

Čl. VIII Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí
 - a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b) dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch alebo dohodnutých v tejto zmluve,

2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu z týchto dôvodov :
 - a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b) nájomca užíva pozemky (niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
 - c) nájomca porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu,
 - d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v udelenom písomnom súhlase,
 - e) nájomca podstatne zmenil druh pozemkov (niektorých 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 nájomného so Slovenským pozemkovým fondom,
 - g) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - b) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšej splátky nájomného,
 - i) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívania takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
 - j) ak došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorých z nich v zmysle príslušných právnych predpisov na účely výstavby alebo ťažby (napr. výstavba diaľnic, významné investície a pod.) a návrh prenajímateľa na uzavretie dohody o skončení nájmu bol neúspešný,
 - k) ak 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 (upresnenie predmetu nájmu) bol neúspešný,
 - l) ak sa zistí, že nájomca vedome uvádzal nepravdivé údaje o výmere prenajatých pozemkov za účelom dosiahnutia nižšieho nájomného a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (upresnenie predmetu nájmu a výšky nájmu) bol neúspešný, alebo ak nájomca nepristúpil k dohode o vydaní bezdôvodného obohatenia, ku ktorému došlo z tohto titulu,
 - m) ak sa na majetok nájomcu vyhlási konkurz alebo likvidácia a došlo k prenájmu (resp. zmene prenájmu) alebo prevodu tohto majetku (budovy a stavby), ktorý spolu s pozemkami slúži ako jeden hospodársky funkčný celok na účely poľnohospodárstva inej osobe a nedošlo k dohode o skončení nájmu, resp. predmete nájmu,
 - n) ak sa oprávneným osobám bezodplatne previedli ako reštitučná náhrada do vlastníctva stavby určené na účely poľnohospodárstva a nedošlo k dohode o skončení nájmu, resp. úprave predmetu nájmu,
 - o) ak došlo k prevodu alebo prenájmu nehnuteľností (budovy a stavby) v správe SPF, ktoré spolu s pozemkami slúžia ako jeden hospodársky funkčný celok na účely

poľnohospodárstva inej osobe a nedošlo k dohode o skončení nájmu, resp. predmete nájmu,

2. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak

a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,

b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzuje jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,

c) nedošlo k dohode o zmene nájomného.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak.

4. Ak sa nájom skončí, dňom skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak.

5. Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bol nájom skončený, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 1 mesiac pred dňom, ktorým sa nájom končí. Ak prenajímateľ poverí nového nájomcu prevzatím pozemkov, oznámi to písomne nájomcovi.

6. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 1. november kalendárneho roka.

Čl. IX

Úroky z omeškania a zmluvná pokuta

1. Ak je nájomca v omeškani s platením nájomného (jednotlivých splátok) podľa čl. V., zaplatí prenajímateľovi úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, vo výške dvojnásobku základnej úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska k prvému dňu omeškania.

2. Ak nájomca

a) užíva pozemky (niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté pozemky (niektoré z nich) do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo zmenil druh prenajatých pozemkov bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, je povinný prenajímateľovi zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 50 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov,

b) poruší iné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50% ročného nájomného

3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté.

4. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. X **Osobitné ustanovenia**

1. Upravenie výmery na základe inventarizácie pozemkov k 15.10. kalendárneho roka sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve, ktorý za prenajímateľa podpisuje riaditeľ regionálneho odboru.
2. Ak prenajímateľ prevedie pozemky, ktoré sú predmetom tejto zmluvy na oprávnené osoby ako reštitučnú náhradu podľa zákona č. 229/1991 Zb. a zákona č. 503/2003 Z. z., ako náhradu pre vlastníkov pozemkov v zriadených záhradkových osadách v zmysle zákona č. 64/1997 Z. z., ako aj v zmysle ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov, je povinný to bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi. Nový vlastník vstupuje do práv prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že k pozemkom (niektorému z pozemkov) uvedených v čl. II. ods. 1 písm. b) sa prihlásil vlastník.
4. Zmeny nájomnej zmluvy vyplývajúce z odseku 2 alebo 3 sa po splnení zákonom stanovených podmienok vykonávajú pri inventarizácii pozemkov k 15.10. kalendárneho roka.
5. Nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa umožniť prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly plnenia podmienok tejto zmluvy, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia.
6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi pred skončením nájmu vstup na pozemky za účelom zhodnotenia stavu pozemkov.
7. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
8. Na nájom pozemkov, na ktoré bol uplatnený nárok podľa zákona č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov sa zákon č. 504/2003 Z. z. nevzťahuje (§ 24 ods. 2 citovaného zákona). Dňom nadobudnutia vlastníckeho práva oprávnenou osobou vzniká medzi nájomcom a oprávnenou osobou nájomný vzťah v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka.

Čl. XI **Doručovanie písomností**

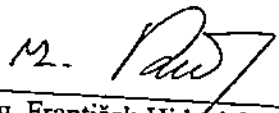
1. Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú podľa čl. I zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. OSP.

Čl. XII
Záverečné ustanovenia

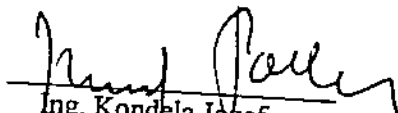
1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku.
2. Táto zmluva je vyhotovená v 6 – tich exemplároch, z ktorých 4 dostane prenajímateľ a 2 nájomca (z toho 2x RO SPF).
3. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 1.1.2005

V Bratislave, dňa 04.04.2005

V Novoti, dňa 04.04.2005


Ing. František Hudeghéty
generálny riaditeľ
v. z. Ing. Ranostaj Ján
riaditeľ RO SPF Dolný Kubín




Ing. Kondela Jozef
predseda predstavenstva
Ing. Poleta Stanislav
podpredseda predstavenstva
AGROKOVEX, POĽNOHOSPODÁRSKE
OBCHODNÉ DRUŽSTVO V NOVOTI

-1-

Príloha č.1 k nájomnej zmluve

Výmera pozemkov, ktoré tvoria predmet NZ č.4126905.a výpočet nájomného za rok 2005
a spôsob náhrady

Nájomca: Argokovex Novot'

Katastrálne územia: Novot'

1. Celková výmera užívaných pozemkov v ha	1,0000	
z toho: výmera poľnohospodárskej pôdy v ha		
výmera nepoľnohospodárskej pôdy v ha		
2. Nájom od SPF celkom v ha	49,1000	
z toho: výmera SR SPF v ha	19,2000	
výmera NV SPF v ha	29,9000	
3. Výpočet nájomného:		
Výška nájomného dohodnutá podľa čl.V, bod 1 písm.(a vo výške 1,5 % z priemernej ceny pôdy (platí pre výmeru druhu pozemku poľnohospodárska pôdy, ostatné plochy a vodné plochy)		
Výška nájomného dohodnutá podľa čl.V, bod 1 písm.(a vo výške 2,5 % z priemernej ceny pôdy (platí pre výmeru druhu pozemku zastavané plochy a nádvoria)		
Priemerná hodnota ornej pôdy v k.ú.Novot'		12 941,00 Sk
Priemerná hodnota TTP v k.ú.Novot'		8 052,00 Sk
Priemerná hodnota poľn. pôdy v k.ú.Novot'		9 172,00 Sk
Celková prenajatá výmera v ha	49,1000	
Celková prenajatá výmera poľnohospodárskych pozemkov v ha	49,1000	
Celková prenajatá výmera zastavaných pozemkov v ha	0,0000	
Celková výška nájomného za pozemky v správe SPF za rok 2005		5 930 Sk
Z toho: poľ.pozemky, ostatné plochy, vodné plochy		5 930 Sk
zastavané plochy a nádvoria		- Sk
Ročný nájom za pozemky SR - SPF		2 319 Sk
NV - SPF		3 611 Sk
1. splátka, nájomného za rok 2005 splatná k 30.09.2005		2 965 Sk
2. splátka, nájomného za rok 2005 splatná k 15.12.2005		2 965 Sk
(bude upresnená na základe inventarizácie pozemkov k 15.10.2005)		