

Nájomná zmluva č. 00533/2015-PNZ -P20001/15.00

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

Prenajímateľ

Slovenský pozemkový fond,

sídlo : Búdkova 36, 817 15 Bratislava
štatutárny orgán : Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka
Ing. Róbert Poloni, námestník generálnej riaditeľky
Bankové spojenie : Štátna pokladnica, Bratislava
IBAN : SK35 8180 0000007000001638
IČO : 17 335 345
DIČ : 2021007021
IČ DPH : SK2021007021

zapísaný v Obchodnom registri: Okresný súd Bratislava I, Oddiel: Po, vložka číslo:35/B
(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca

Jager Slovakia, s.r.o.

sídlo: Záhradná 44, 082 72 Krivany
štatutárny orgán : Ing. Ján Gergelčík - konateľ
bankové spojenie: VUB, a.s.,
IBAN: SK72 0200 0000 0016 8637 5855
IČO: 36450995
DIČ: 2020004679

zapísaný v obchodnom registri: Okresný súd Prešov, oddiel: Sro, vložka č.10746/P
(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Predmet zmluvy

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je nehnuteľný majetok prenájomcu:
Prenajímateľ prenajíma budovy, stavby s príslušenstvom, ktoré spĺňajú charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zapísané na LV č. 637 v k.ú. Krivany obec Krivany okres Sabinov vo vlastníctve SR – Slovenský pozemkový fond.
2. Od 15.04.2015 sa mení predmet nájmu. Z predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku sa vypúšťa budova – kravín súp.č.345 na parcele 376/5.
3. Od 01.07.2015 sa mení predmet nájmu. Z predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku sa vypúšťajú budovy – mliečnica súp. č. 322 na parcele 382, triedička súp. č. 341/6 na parcele 376/8 a prístrešok pri mliečnici.

Špecifikácia nehnuteľností definovaných podľa zápisu na liste vlastníctva je neodeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy. Ostatný dlhodobý hmotný majetok sa prenajíma podľa prílohy č.1.

Čl. II

Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je :

Poľnohospodárske využitie užívaných nehnuteľností na zabezpečenie intenzívnej poľnohospodárskej výroby.

Čl. III

Doba nájmu

Zmluva sa uzaviera od účinnosti do prevodu majetku na nového nadobúdateľa.

1. Nakoľko nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa budovy a stavby uvedené v čl. I odo dňa 01.01.2014 do účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania budov a stavieb bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. IV tejto nájomnej zmluvy a doby užívania budov a stavieb nájomcom bez nájomnej zmluvy. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie budov a stavieb bez právneho titulu uznáva, hoci mu je známa skutočnosť, že časť bezdôvodného obohatenia za obdobie dlhšie ako 2 roky pred účinnosťou tejto zmluvy je premlčané.
2. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie budov a stavieb podľa čl. I tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 uznáva a zaväzuje sa ho uhradiť v sume 423,59 € do 30 dní od účinnosti tejto nájomnej zmluvy. Nájomné za obdobie od 1.1.2015 do účinnosti tejto zmluvy uznáva a zaväzuje sa uhradiť ho v termíne splatnosti I. splátky nájomného za rok 2015, ktoré bude fakturované spolu s touto splátkou nájomného.
V prípade, ak nájomca nesplní svoje záväzky 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.

Čl. IV

Výška a splatnosť nájomného

1. Výška ročného nájomného za obdobie od 01.01.2014 do 31.12.2014 je dohodnutá vo výške 423,59 €, slovom štyristodvadsaťtri eur a päťdesiatdeväť centov.
Výška ročného nájomného za rok 2015 je dohodnutá :
od 01.01.2015 do 14.04.2015 vo výške 121,85 € za prenájom budov podľa čl.I, ods.1
od 15.04.2015 do 30.06.2015 vo výške 67,89 € za prenájom budov podľa čl.I, ods.2
od 01.07.2015 do 31.12.2015 vo výške 141,11 € za prenájom budov podľa čl.I, ods.3
Celkom ročný nájom za rok 2015 je dohodnutý vo výške 330,58 €
slovom tristotridsať eur a päťdesiatosem centov.
Ročné nájomné za budovy a stavby s príslušenstvom je určené 0,5% všeobecnej hodnoty prenajímaného majetku ku dňu začiatku prenájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v dvoch splátkach, a to k 30. 9. a 15. 12. kalendárneho roka.

3. Nájomca je povinný platiť nájomné na účet prenajímateľa 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.

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 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 znení neskorších predpisov v náväznosti zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov a umožní prenajímateľovi na základe požiadania predložiť doklady o odpisovaní majetku.
11. Nájomca sa zaväzuje komunikovať s prenajímateľom vo veciach tejto zmluvy a reagovať na písomnosti doručené zo strany prenajímateľa.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu do 15 kalendárnych dní písomne oznámiť prenajímateľovi všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, zmenu adresy na zasielanie faktúr, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, a pod.).
13. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
14. Nájomca je povinný znášať náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (spotreba el. energie, plynu, vody a drobné opravy).
15. 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 v znení neskorších predpisov.

Čl. VII

Skončenie nájmu

1. Nájom skončí uplynutím času, zničením prenajatej veci, dohodou, alebo odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu 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) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - e) nájomca dal prenajatý majetok do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
 - f) nájomca napriek písomnej výzve 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 prenajaté nehnuteľnosti vypratať,
 - g) 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,
 - h) 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. 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 od nájomnej zmluvy odstúpiť.
5. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj:
 - a) z dôvodu uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - b) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa, je nečinný,
 - c) 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. VIII

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 predať v obchodnej verejnej súťaži alebo previesť na oprávnenú osobu.
4. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy, a keď o to prenajímateľ požiada, umožniť mu vstup do prenajatých budov a stavieb a poskytnúť požadované doklady a vysvetlenia. V prípade, že nájomca požiada prenajímateľa o zľavu alebo odpustenie z nájomného, je povinný umožniť prenajímateľovi vstup na pozemky a do budov a stavieb za účelom vykonania obhliadky budov a stavieb.
5. 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.
6. Nájomca súhlasí so zverejnením návrhu tejto zmluvy v rozsahu uvedenom v odseku 7 tohto článku na internetovej stránke prenajímateľa v priebehu schvaľovacieho procesu, a to 14 dní pred zasadnutím Rady fondu do dňa zasadnutia Rady fondu vrátane.
7. 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.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomností sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

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 (špecifikácia prenajatého majetku- príloha č.1, zápisnica o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností - príloha č.2).
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 4 vyhotoveniach, z ktorých 3 vyhotovenia dostane prenajímateľ, 1 vyhotovenie nájomca.
5. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a na znak súhlasu podpísali.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu a účinnosť desiaty deň po nadobudnutí platnosti.

V Bratislave dňa.....

V Prešove dňa.....

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Gabriela Matečná
generálna riaditeľka

.....
Ing. Ján Gergelčík
konateľ

.....
Ing. Róbert Poloni
námetník generálnej riaditeľky

Príloha č.1 Špecifikácia nehnuteľností podľa zápisu na LV č.637 a ostatný dlhodobý majetok

Por. č.	Názov nehnuteľnosti	Rok zaradenia	k.ú.	LV.č.	Parc.č.	Poznámka
1.	Triedička	1978	Krivany	637	376/8	Prenájom od 1.1.2014 do 30.06.2015
2.	Sklad	1978			376/9	
3.	Kravín	1978			376/3	
4.	Kravín	1978			376/4	
5.	Kravín	1978			376/5	Prenájom od 1.1.2014 do 14.04.2015
6.	Mliečnica	1978			382	Prenájom od 1.1.2014 do 30.06.2015
7.	Strážnica	1971			-	
8.	Oplotenie	1977			-	
9.	Pozemné komunikácie	1970			-	
10.	Vodovodný hydroglóbus	1971			-	
11.	Rozvodné zariadenia	1959			-	

Z á z n a m

o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností na hospodárskom dvore v k.ú. Krivany

Odovzdávajúci :

JAGER Slovakia, s.r.o.
Záhradná 44, 082 72 Krivany
V zastúpení : Ing. Ján Gergeľčík – konateľ
IČO: 36 450 995

Preberajúci od JAGER Slovakia , s.r.o.
a odovzdávajúci pre
JAGER SLOVAKIA, s.r.o

Slovenský pozemkový fond
Regionálny odbor Prešov
v zastúpení: Ing. Jozef Guman - riaditeľ

Preberajúci :

JAGER Slovakia, s.r.o.
Záhradná 44, 082 72 Krivany
V zastúpení : Ing. Ján Gergeľčík – konateľ
IČO: 36 450 995

V zmysle **článku IX.** ods. 2. nájomnej zmluvy č. 00533/2015-PNZ-P20001/15.00 predmetom odovzdania a prevzatia do užívania sú nehnuteľností nachádzajúce sa v **k.ú. Krivany**, ktoré sú zapísané na **LV č. 637** a prislúchajúce technologické stavby k nim, ktoré nie sú vedené na liste vlastníctva. Jedná sa o tieto budovy a stavby :

Sklad parc. č. KN 376/9

Objekt skladu — sušičky má kovový nosný systém s plechovým opláštením. Strecha je sedlová z oceľových priehradových väzníkov. Dielčie priestory haly majú pultovú strechu, taktiež kovového systému. Objekt je napojený na ELI 380 V. Prístup k objektu je po spevnených vnútroareálových komunikáciách.

Kravín parc. č. KN 376/3

Objekt kravína má kovový nosný systém so sendvičovým opláštením a vnútornou tepelnou izoláciou, ktorá je taktiež v strešnej konštrukcii. Strecha má sedlový tvar. Osvetlenie vo vnútri je umelé a prirodzené cez svetlíky a okná. Objekt je pripojený na prípojku vody, kanalizáciu, VZT a ELI 380 V. VZT je nefunkčná. Zadná stena je vybúraná a prepojená na výbeh za objektom kravína. Čiastočne je opravená podlaha a rozvod vody. Prístup k objektu je po spevnených vnútroareálových komunikáciách.

Kravín - parc. č. KN 376/4

Objekt kravína má kovový nosný systém so sendvičovým opláštením a vnútornou tepelnou izoláciou, ktorá je taktiež v strešnej konštrukcii. Strecha má sedlový tvar. Osvetlenie vo vnútri je umelé a prirodzené cez svetlíky a okná. Objekt je pripojený na prípojku vody, kanalizáciu, VZT a ELI 380 V. Prístup k objektu je po spevnených vnútroareálových komunikáciách. Objekt má značne zanedbanú údržbu a poškodené ELI, ZTI rozvody a VZT, ktoré sú nefunkčné. Zadná stena je vybúraná a otvorená k výbehom a prístreškom.

Budovy a stavby ktoré nie sú zapísané na LV, ale tvoria súčasť vyššie uvedených budov a stavieb:

Strážnica (vrátnica)

Jedná sa o jednopodlažný murovaný objekt s vedľajšou stavbou (garáž a sklad). Objekt má betónové základy, omietka je z časti narušená.

Oplotenie

Oplotenie je prevedené z ocelevej konštrukcie a vlnitého plechu a v niektorých častiach aj z drôteného pletiva. Oplotenie bolo prevedené v roku 1977 a v niektorých častiach je poškodené.

Pozemné komunikácie

Zahrňujú spevnené plochy, prípojky vody, kanalizačné prípojky, žumpy a plotové vrátka. Tieto stavby boli vybudované v rokoch 1970 - 1971 a sú úmerne opotrebované k svojej životnosti.

Vodovodný hydroglóbus

Je viac rokov nepoužívaný a je nefunkčný. Má poškodené opláštenie a nedá sa využívať na pôvodný účel

Rozvodné zariadenie

Objekt je viac rokov nepoužívaný a je nefunkčný.

K vyššie uvedeným budovám a stavbám nie je žiadna technická dokumentácia.

Odovzdávané a preberané nehnuteľností okrem objektov vodovodný hydroglóbus a rozvodné zariadenie sú v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

V Krivanoch

JAGER Slovakia, s.r.o. v zastúpení : Ing. Ján Gergelčík – konateľ

SPF RO Prešov, v zastúpení: Ing. Jozef Guman – riaditeľ

JAGER Slovakia, s.r.o. v zastúpení : Ing. Ján Gergelčík – konateľ