

## **Nájomná zmluva č. 02240/2015-PNZ -P20005/15.00**

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**

#### **Obec Krivany**

sídlo: Záhradná 46, 082 71 Krivany

štatutárny orgán : Ján Šejirman – starosta obce

bankové spojenie: Prima banka Slovensko,a.s.

IBAN: SK80 5600 0000 0034 4028 3001

IČO: 00327298

DIČ 2020711561

(ďalej len nájomca)

## **Čl. I.**

### **Predmet zmluvy**

1. Predmetom nájmu tejto zmluvy je nehnuteľný majetok prenájomcu:

Prenajímateľ prenajíma budovu, stavbu, ktorá spĺňa charakteristiku § 1 zákona č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, budovu – triedičku súp. č. 341/6 na parcele 376/8 zapísanú na LV č. 637 v k.ú. Krivany obec Krivany okres Sabinov vo vlastníctve SR – Slovenský pozemkový fond.

## **Čl. II**

### **Účel nájmu**

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je :

Nepoľnohospodárske využitie budovy na skladovanie drevnej štiepky pre kotolne obecného úradu a základnej školy.

### **Čl. III**

#### **Doba nájmu**

Zmluva sa uzaviera od účinnosti do prevodu majetku na nového nadobúdateľa

1. Nakoľko nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa budovu a stavbu uvedené v čl. I odo dňa 01.07.2015 do účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania budovy, stavby bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v čl. IV tejto nájomnej zmluvy a doby užívania budovy, stavby nájomcom bez nájomnej zmluvy. Nájomca svoj záväzok z titulu bezdôvodného obohatenia za užívanie budovy, stavby 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 budovy, stavby podľa čl. I tejto zmluvy bez právneho titulu za obdobie od 01.07.2015 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 sa dojednáva dohodou a to vo výške 124,94 € slovom jednostodvadsaťštyri eur a deväťdesiatštyri centov.  
Ročné nájomné za budovy a stavby na nepoľnohospodársky účel je určené 2,5% všeobecnej hodnoty prenajímaného majetku ku dňu začiatku prenájmu.

Nájomca sa zaväzuje platiť nájomné v jednej splátke, a to k 15. 12. kalendárneho roka.

Nájomné za rok 2015 je vypočítané alikvótnou čiastkou v sume 62,98 € slovom :  
šesťdesiatdva eur a deväťdesiatosem centov.

2. 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 zaviazať 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 predat' 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

.....  
Ján Šejirman  
starosta obce

.....  
Ing. Róbert Poloni  
námestník 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 01.07.2015 |

## **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  
Obec Krivany

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

**Preberajúci :**

Obec Krivany  
Záhradná 46, 082 71 Krivany  
V zastúpení : Ján Šejirman – starosta obce  
IČO: 00327298

V zmysle **článku IX.** ods. 2. nájomnej zmluvy č. 02240/2015-PNZ-P20005/15.00 predmetom odovzdania a prevzatia do užívania je nehnuteľnosť nachádzajúca sa v **k.ú. Krivany**, ktorá je zapísaná na **LV č. 637**.

Jedná sa o túto budovu:

**Triedička -parc. č. KN 376/8**

Objekt triedičky má kovový nosný systém s plechovým opláštením. Strecha je sedlová z ocelových priehradových väzníkov. Je napojená na ELI 380 V. Prístup k objektu je po spevnených vnútroareálových komunikáciách.

K vyššie uvedenej budove nie je žiadna technická dokumentácia.

Odovzdávaná a preberaná nehnuteľnosť je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.  
V Krivanoch

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

.....

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

.....

Obec Krivany, v zastúpení : Ján Šejirman – starosta obce

.....