

Zmluva o nájme

uzavretá v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

medzi

Prenajímateľ:

Názov: **Stredná odborná škola lesnícka**
Sídlo: Akademická 16, 969 01 Banská Štiavnica
IČO: 00162710
DIČ: 2021622834
IČ DPH: -
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000448819
IBAN: SK29 8180 0000 0070 0044 88 19
Zastúpený: Ing. Miroslav Ďurovič, riaditeľ školy

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky**
Sídlo : Tajovského 28B, 974 01 Banská Bystrica
IČO : 17058520
DIČ: 2021526188
IČ DPH: SK2021526188
Bankové spojenie : Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000390899/8180
IBAN: SK35 8180 0000 0070 0039 0899
Zastúpený: RNDr. Dušan Karaska, generálny riaditeľ ŠOP SR

Štátna ochrana prírody Slovenskej republiky je príspevková organizácia s celoslovenskou pôsobnosťou, zriadená zriaďovacou listinou ministra životného prostredia Slovenskej republiky z 5. decembra 2007 č. 75/2007 – 1.8

(ďalej len „nájomca“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ sa na základe tejto zmluvy zaväzuje prenechať nájomcovi za odplatu do užívania predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti situované v intraviláne mesta Banská Štiavnica, a to:

- a) časť parcely číslo 3806/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 301 m²,
- b) parcela číslo 3806/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m²,

ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 5596, ako parcely registra „C“ nachádzajúce sa v okrese Banská Štiavnica, v obci Banská Štiavnica, v kat. území Banská Štiavnica, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor v Banskej Štiavnici (ďalej len „predmet nájmu“).

- 3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je správcom predmetu nájmu, vlastníkom ktorého je Banskobystrický samosprávny kraj, Nám. SNP 23, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 37828100 (ďalej aj ako vlastník), a má právnu spôsobilosť a oprávnenie uzavrieť túto zmluvu a vykonávať práva a plniť záväzky vyplývajúce pre neho z tejto zmluvy.
- 4. Nájomca touto zmluvou preberá do nájmu predmet nájmu určený v článku I. ods. 2 tejto zmluvy, za účelom prevádzkovania rehabilitačnej stanice hendikepovaných živočíchov vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe nájomcu, a to stavby so súp. č. 1764 postavenej na parcele č. 3806/3, evidovanej na liste vlastníctva č. 4074 nachádzajúcej sa v okrese Banská Štiavnica, v obci Banská Štiavnica, v kat. území Banská Štiavnica, vedenom Okresným úradom, katastrálny odbor v Banskej Štiavnici a časť parcely číslo 3806/2 o celkovej výmere 301 m².

Článok II.

Doba nájmu

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 01.01.2023 do 31.12.2023 t.j. 1 rok a platí odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v “Centrálnom registri zmlúv“ (<http://www.crz.gov.sk/>).

Článok III.

Cena nájmu

- 1. Cena nájmu bola stanovená v zmysle predpisu Slovenského pozemkového fondu, kde cena za 1 m² predstavuje sumu 0,50 € (Príloha č. 2).
- 2. Stanovenie ceny nájmu – výpočet:
 - a) časť parcely číslo 3806/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 301 m².
 $120 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/1m}^2 = 60,00 \text{ €}$
 $181 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/1m}^2 = 90,50 \text{ €}$
SPOLU: $301 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/1m}^2 = 150,50 \text{ €}$
 - b) parcela číslo 3806/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m².
 $29 \text{ m}^2 \times 0,50 \text{ €/1m}^2 = 14,50 \text{ €}$

Celková cena predmetu nájmu na 1 rok predstavuje sumu 165,- € (slovom jednošesťdesiatpäťeur).

Výpočet: $301\text{m}^2 + 29\text{m}^2 = 330\text{m}^2 \times 0,50\text{ €/1m}^2 = 165,-\text{ €}$

3. Polohopis rozmiestnenia prenajímaných objektov v areáli dolnej botanickej záhrady tvorí Prílohu č. 1 tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany sú si vedomé, že cena nájmu zohľadňuje využívanie podkrovných priestorov stavby nájomcu na parcele č. 3806/3 v zmysle čl. I. ods. 4. tejto zmluvy prenajímateľom, vrátane voliéry na III. terase o rozmere 6,00m x 8,00m umiestnenej na predmete nájmu v zmysle čl. I. ods. 2 písm. a) tejto zmluvy.

Článok IV.

Podmienky nájmu

1. Predmet nájmu bude nájomca užívať za účelom určeným v čl. I., bodu 4 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie.
3. Nájomca nie je oprávnený zrealizovať akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ a nájomca sa budú spoločne podieľať na údržbe vlastných a spoločných plôch (kosenie, výsek drevín, ...)
5. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu poskytnúť tretej osobe do podnájmu alebo výpožičky bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Článok V.

Ukončenie nájmu

1. Táto zmluva môže byť ukončená vzájomnou dohodou zmluvných strán. Dohoda musí byť písomná a musí byť podpísaná obidvomi zmluvnými stranami, inak je neplatná. Zmluva v tomto prípade končí dňom určeným v dohode.
2. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak bol predmet nájmu odovzdaný nájomcovi do užívania v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane nespôsobilým na užívanie, bez toho, aby nájomca porušil svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy.
3. V prípade, ak niektorá zo zmluvných strán vypovie túto zmluvu z iného dôvodu ako je uvedené v článku V. ods. 2 tejto zmluvy, je výpovedná lehota 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok VI. Doručovanie

1. Všetky písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú:
 - a) poštou,
 - b) treťou osobou oprávnenou doručovať zásielky,
 - c) osobne s podpisom preberacieho protokolu.
2. Písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených medzi účastníkmi touto zmluvou sa doručujú doporučené na adresu sídla účastníka uvedenú v tejto zmluve. Každý účastník je povinný oznámiť druhému každú zmenu svojho sídla podľa zásad uvedených v tomto článku do troch dní odo dňa zmeny sídla.
3. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, a táto je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, považuje sa písomnosť po troch dňoch od jej vrátenia odosielateľovi za doručeníu a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Všetky právne účinky doručovaných písomností nastanú v tomto prípade dňom, ktorým sa písomnosť považuje za doručeníu.
4. Ak účastník neprevezme písomnosť na adrese uvedenej v tejto zmluve, a táto nie je zhodná s jeho adresou zapísanou v obchodnom registri alebo inom registri, je odosielateľ povinný opakovane doručiť písomnosť na adresu účastníka zapísanú v obchodnom registri alebo inom registri. Pri takomto doručení platí v celom rozsahu bod 3. tohto článku zmluvy.

Článok VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmeny alebo doplnky tejto zmluvy je možné robiť len vo forme písomných a očíslovaných dodatkov k tejto zmluve podpísanými obidvomi zmluvnými stranami.
2. Akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo z právnych vzťahov vzniknutých na základe tejto zmluvy, budú zmluvné strany riešiť predovšetkým vzájomnou dohodou. V prípade ak k vyriešeniu sporu nedôjde vzájomnou dohodou, je ktorákoľvek zo zmluvných strán oprávnená podať návrh na súd na vyriešenie vzniknutého sporu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že záväzkové vzťahy založené touto dohodou, ako aj záväzkové vzťahy touto dohodou výslovne neupravené sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, bez použitia kolíznych noriem.
4. Táto zmluva, ako aj jej všetky prípadné dodatky, sa vypracúva v štyroch vyhotoveniach, z ktorých prenajímateľ aj nájomca obdrží po dve vyhotovenia.

5. Zmluvné strany týmto vyhlasujú, že túto zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a zmluva zodpovedá ich skutočnej, slobodnej a vážnej vôli, uzatvárajú ju dobrovoľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.

V Banskej Štiavnici, dňa

Za prenajímateľa:

.....

Ing. Miroslav Ďurovič
riaditeľ SOŠL

V Banskej Bystrici, dňa

Za nájomcu:

.....

RNDr. Dušan Karaska
generálny riaditeľ ŠOP SR



Stanovenie výšky ročného nájomného pri prenájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel

Ing. Gabriela Matečná Sep 26 2014 E-learning/Pôdohospodárstvo

Stanovenie výšky ročného nájomného pri prenájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel, platia nasledovné zásady :

1. Nájomné sa určuje dohodou zmluvných strán.

Ceny za prenájom fond posudzuje vzhľadom na ceny v mieste obvyklé, pričom ceny za prenájom uvedené v bodoch 2 a 3 treba považovať za ceny minimálne.

2. Pri prenájmenej výmere do **1000 m²** (s výnimkou účelu prenájmu uvedeného v bode 3) je výška nájomného pri prenájme na iný ako poľnohospodársky účel nasledovná:

a/ Bratislava	6,64 €/m ² ,
b/ Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica	
a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	2,66 €/m ² ,
c/ Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	1,66 €/m ² ,
d/ Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	1,00 €/m ² ,
e/ Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,66 €/m ² ,
f/ Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov	0,50 €/m ² ,
g/ Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	0,33 €/m ² ,

3. Pri prenájme **bez ohľadu na prenajatú výmeru**, pričom je účel nájmu :

a/ umiestnenie stožiaru	50 €/m ² ,
b/ umiestnenie reklamných tabúl (využitie na komerčný účel)	150 €/m ² ,
c/ výstavba miestnej a účelovej komunikácie	
- Bratislava	2,00 €/m ² ,

- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	0,80 €/m ² ,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	0,50 €/m ² ,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	0,30 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,20 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov	0,15 €/m ² ,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	0,10 €/m ² ,

d/ prístup na pozemky

- Bratislava	3,32 €/m ² ,
a. Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	1,33 €/m ² ,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	0,83 €/m ² ,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	0,50 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,33 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov	0,25 €/m ² ,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	0,17 €/m ² ,

e/ vykonanie protipovodňových a protierózných opatrení

- Bratislava	0,66 €/m ² ,
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	0,27 €/m ² ,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	0,17 €/m ² ,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	0,10 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,07 €/m ² ,

- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov 0,05 €/m²,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 0,03 €/m²,

f/ verejný záujem

- Bratislava 0,66 €/m²,
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 0,27 €/m²,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 0,17 €/m²,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 0,10 €/m²,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 0,07 €/m²,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov 0,05 €/m²,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 0,03 €/m²,

g/ prenájom jednotlivých záhradkárskeho pozemkov na rekreačné účely s výnimkou pozemkov v zriadenej záhradkovej osade

- Bratislava 3,32 €/m²,
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice 1,33 €/m²,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin 0,83 €/m²,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov 0,50 €/m²,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov 0,33 €/m²,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov 0,25 €/m²,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov 0,17 €/m²,

h/ prenájom na športový rybolov

- Bratislava 2,66 €/m²,
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá:

Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	1,06 €/m ² ,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	0,66 €/m ² ,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	0,40 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,27 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov	0,20 €/m ² ,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	0,13 €/m ² .

i/ Pri stanovení výšky nájmu pre účely umiestnenia informačných tabúl pre štátne orgány a organizácie, verejné inštitúcie, samosprávu a neziskové organizácie sa postupuje podľa bodu

j/ Prenájom dlhodobu neprenajateľného pozemku, ak je nájomcom obec, mesto, VÚC, nezisková organizácia alebo fyzická osoba, ktorá je užívateľom bezprostredne susediacich nehnuteľností dlhodobu neprenajateľného pozemku

- Bratislava	0,66 €/m ² ,
- Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	0,27 €/m ² ,
- Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	0,17 €/m ² ,
- Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	0,10 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	0,07 €/m ² ,
- Ostatné obce nad 5 000 do 15 000 obyvateľov	0,05 €/m ² ,
- Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	0,03 €/m ² ,

4. Pri stanovení nájomného **pri prenájmanej výmere nad 1000 m²a v ostatných prípadoch, ktoré nie sú uvedené v bode 3** taktiež sa minimálna výška nájomného na nepoľnohospodárske účely stanovuje **na základe znaleckého posudku** na určenie všeobecnej hodnoty nájmu v zmysle platných právnych predpisov (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov).

5. Ak je účelom **nájmu ťažba nerastných surovín, skládky, rekreačno - športová aktivita, prevádzkovanie lyžiarskych stredísk, prevádzkovanie chaty na komerčné účely, výstavba a prevádzka fotovoltaickej elektrárne a ďalšie podnikateľské aktivity**, minimálna výška nájomného sa stanovuje na základe znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty nájmu v zmysle platných právnych predpisov (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov).

6. Ak sa nájomca s fondom na navrhovanom nájomnom podľa bodov č. 2, 3 nedohodne, fond bude požadovať od žiadateľa o prenájom predloženie znaleckého posudku na stanovenie minimálnej výšky nájomného.

Konečnú výšku ceny pri prevodoch a nájomného v prípadoch uvedených v bode 4, 5, 6 stanoví príslušné oddelenie SPF zaoberajúce sa tvorbou a verifikáciou cien, pričom výška nájomného nesmie byť nižšia ako výška nájomného stanovená na základe znaleckého posudku na určenie všeobecnej hodnoty nájmu.

Cena stanovená Fondom je konečná, pokiaľ žiadateľ nepodal voči cene písomne odôvodnenú námietku, pričom **nemôže byť nižšia ako cena stanovená znalcom v znaleckom posudku, pričom** celková cena za prevod alebo zriadenie vecného bremena u jedného žiadateľa nesmie byť nižšia ako 50.-€, minimálna celková výška nájmu za prenájom pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel podľa je 40,- €.

V prípade, **ak žiadateľ neakceptuje cenu za prevod alebo prenájom nehnuteľnosti na nepoľnohospodárske účely navrhnutú** fondom, príslušný RO upovedomí žiadateľa **o možnosti podať písomne odôvodnenú námietku voči navrhnutej výške ceny** za predaj alebo nájom alebo zriadenie vecného bremena alebo zámenu nehnuteľnosti. Námietku možno akceptovať iba vtedy, ak budú dôvody v námietke spôsobilé zmeniť fondom navrhovanú cenu.

Dôvody podania námietky žiadateľom musia byť kvalifikované a musia sa týkať navrhovanej ceny. Námietka musí byť podložená dokladmi preukazujúcimi cenu obvyklú platnú v mieste uvažovanej kúpy alebo nájmu alebo zriadenia vecného bremena alebo zámeny nehnuteľnosti, cenu porovnateľných nehnuteľností v čase ich predaja.

Námietku môže žiadateľ podať na RO do 10 dní odo dňa, kedy sa žiadateľ dozvedel o výške navrhovanej ceny. RO dôvody námietky odborne posúdi a ak dospeje k záveru, že dôvody uvádzané v námietke sú spôsobilé zmeniť cenu, postúpi námietku žiadateľa voči navrhovanej cene na GR Fondu.

O oprávnenosti podaných námietok žiadateľom k navrhovanej cene v zmysle vyššie uvedeného rozhodnú štatutári fondu.

Cena, ktorá je akceptovaná žiadateľom je cenou dohodnutou.

Autor: **Ing. Gabriela Matečná, generálna riaditeľka SPF**