

SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND

Búdková 36, 817 15 Bratislava

INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 1/2001
o nájme pozemkov
v znení interného pokynu generálneho riaditeľa č. 2 /2002
(úplné znenie)

Bratislava, apríl 2002

OBSAH

INTERNÝ POKYN GENERÁLNEHO RIADITEĽA Č. 1/2001 O NÁJME POZEMKOV V ZNENÍ INTERNÉHO POKYNU GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. /2002 (úplné znenie)

Prvá časť (čl. I)

Všeobecné ustanovenia 1

Druhá časť (čl. II až XII)

Nájomná zmluva a jej obsah 2

Registračné číslo nájomnej zmluvy 3

Predmet nájmu 4

Účel a doba nájmu 6

Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia 9

Podmienky nájmu a následky ich porušenia 12

Podmienky odpustenia alebo zľavy z nájomného 13

Dôvody skončenia nájmu 19

Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy 22

Tretia časť (čl. XXIII až XXXII)

Výberové konanie

Oznámenie o výberovom konaní..... 23

Prihláška do výberového konania 25

Preberanie obálok 26

Výberová komisia 27

Otváranie obálok 28

Kritéria hodnotenia 29

Užšie výberové konanie..... 30

Skončenie výberového konania 31

Štvrtá časť (čl. XXXIII)

Ponukové konanie 32

Piata časť (čl. XXXIV)

Prechodné a záverečné ustanovenia 33

PRÍLOHY INTERNÉHO POKYNU GENERÁLNEHO RIADITEĽA Č. 1/2001 O NÁJME POZEMKOV

Príloha č. 1 Vzor nájomnej zmluvy, niektorých jej príloh a dodatkov

Vzor nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky

Vzor preukázania výmery a špecifikácie pozemkov (príloha č. 1 nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky)

Vzor k špecifikácii odvodňovacieho detailu (príloha č. 2 k nájomnej zmluve č....)

Vzor dodatku k nájomnej zmluve (príloha č. 1 k nájomnej zmluve na poľnohospodárske pozemky)

(k čl. II ods. 5 , str. 3 interného pokynu)

Príloha č. 2 Vzor nájomnej zmluvy o prenájme pozemkov na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva uzavretá v zmysle zákona č. 181/1995 Z.z. a nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.

(k čl. II ods. 5 , str. 3 interného pokynu)

Príloha č. 3 Zásady prenájmu pozemkov ako súčasť súboru vecí
(k čl. VI ods. 1 písm.a/ str. 6 a k čl. VII ods. 1, str.7 interného pokynu)

Príloha č. 4 Charakteristika pozemkov ťažko obrábatel'ných alebo podnikateľsky nezaujímavých a určenie času platenia nižšieho nájomného
(k čl. VIII ods. 3 , str. 9 interného pokynu)

Príloha č. 5 Metodika výpočtu nájomného za trvalé porasty
(k čl. VIII ods. 4 , str. 9 interného pokynu)

Príloha č. 6 Metodika výpočtu nájomného za lesné pozemky
(k čl. VIII ods. 5 , str. 10 interného pokynu)

Príloha č. 7 Postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy (so vzormi č. 1 – 3)
(k čl. XIX ods. 4, str. 21 interného pokynu)

Generálny riaditeľ Slovenského pozemkového fondu vyhlasuje úplné znenie interného pokynu č. 1/2001 o nájme pozemkov, tak ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných interným pokynom č. 2/2002

**INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 1/2001
o nájme pozemkov v znení interného pokynu generálneho riaditeľa č. 2/2002**

**PRVÁ ČASŤ
Všeobecné ustanovenia**

Čl. I

1. Účelom tohto interného pokynu je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi¹⁾ a zásadami vlády na uplatňovanie niektorých ustanovení zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom²⁾ upraviť podrobnosti o postupe Slovenského pozemkového fondu (ďalej len "fond") pri prenajímaní pozemkov vo vlastníctve štátu a pozemkov neznámych vlastníkov, s ktorými fond nakladá³⁾ (ďalej aj len "pozemky").

2. Fond prenajíma pozemky fyzickým alebo právnickým osobám vybraným na základe výberového konania alebo ponukového konania. Bez výberového alebo ponukového konania prenajíma pozemky osobám, ktorým právo na nájom pozemkov vyplýva zo zákona⁴⁾ alebo zásad schválených vládou²⁾ alebo ak to vyplýva z tohto interného pokynu.

3. Fond prenajíma pozemky na účely poľnohospodárstva fyzickým alebo právnickým osobám, ktorých predmetom činnosti je poľnohospodárska výroba alebo ktorých činnosť súvisí s poľnohospodárskou výrobou.

4. Pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, fond prenajíma pozemkovým spoločenstvám na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva.

1) Napr. Občiansky zákonník, zákon č. 229/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 181/1995 Z.z., nariadenie vlády č. 208/1994 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a o nájme poľnohospodárskeho podniku, zákon č. 332/1996 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve a o zmene zákona č. 61/1964 Zb. o rozvoji rastlinnej výroby v znení zákona č. 132/1989 Zb. , zákon č. 131/2002 Z.z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov, zákon č. 215/2001 Z.z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo.

2) Uznesenie vlády uverejnené pod č. 35/1997 Z.z.

3) § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z.z.

4) Napr. § 6 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z.z.

5. Pozemky o celkovej výmere najviac 5 ha, ak ide o trvalé trávne porasty, a najviac 1 ha, ak ide o ostatné druhy pozemkov, možno prenajať fyzickým osobám na účely vlastnej drobnej pestovateľskej alebo chovateľskej činnosti.⁵⁾

6. Fond prenajíma pozemky len fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré si riadne a včas plnia svoje záväzky voči fondu.

DRUHÁ ČASŤ

Nájomná zmluva a jej obsah

Čl. II

1. Fond prenajíma pozemky nájomnou zmluvou, ktorá sa uzaviera v písomnej forme. V písomnej forme sa uzavierajú aj dodatky k nájomnej zmluve.

2. Nájomná zmluva musí obsahovať

- a) registračné číslo zmluvy,
- b) identifikačné údaje fondu (prenajímateľa),
- c) identifikačné údaje nájomcu,
- d) predmet nájmu,
- e) účel a dobu nájmu,
- f) nájomné, spôsob a termíny jeho platenia,
- g) podmienky nájmu a následky ich porušenia,
- h) podmienky odpustenia alebo zľavy z nájomného,
- i) dôvody skončenia nájmu,
- j) osobitné a záverečné ustanovenia.

3. Ak sú predmetom nájmu pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, prílohou nájomnej zmluvy je grafická identifikácia pozemkov na lesníckej porastovej mape.

4. V nájomnej zmluve treba tiež uviesť údaje o záložnom práve alebo predkupnom práve, ak boli zriadené, ako aj údaje o osobitnej sústave obhospodarovania, prípadne iných vecných bremenách, ak jestvujú. Ak sa prenajímajú pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, v nájomnej zmluve treba uviesť aj údaje o smerných a orientačných ukazovateľoch lesného hospodárskeho plánu.

5. Vzory nájomných zmlúv tvoria prílohu č. 1 a 2 tohto interného pokynu.

Čl. III

Registračné číslo nájomnej zmluvy a identifikačné údaje jej účastníkov

1. Registračné číslo každej nájomnej zmluvy určuje sekcia správy nehnuteľností podľa poradia, v akom sa návrh zmluvy predkladá na podpis v príslušnom kalendárnom roku. Dodatky nájomnej zmluvy sa číslujú arabskými číslicami v poradí, v akom sú k príslušnej zmluve prijímané.

⁵⁾ § 3 ods. 3 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov.

2. Identifikačné údaje fondu (prenajímateľa) obsahujú jeho plný názov, sídlo vrátane PSČ, IČO, bankové spojenie vrátane čísla účtu, akademický titul, meno, priezvisko a funkciu osoby oprávnenej konať za fond.

3. Identifikačné údaje nájomcu obsahujú

a) ak je nájomcom právnická osoba, jej plný názov (obchodné meno), sídlo vrátane PSČ, IČO (prípadne DIČ, ak bolo pridelené), bankové spojenie vrátane čísla účtu, akademický titul, meno, priezvisko a funkciu osoby oprávnenej konať za právnickú osobu,

b) ak je nájomcom pozemkové spoločenstvo, jeho plný názov vrátane údajov, či ide o spoločenstvo s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity, sídlo vrátane PSČ, IČO a DIČ, ak boli pridelené, bankové spojenie vrátane čísla účtu, akademický titul, meno, priezvisko a funkciu osoby oprávnenej konať za pozemkové spoločenstvo a jej rodné číslo, ak spoločenstvu nebolo pridelené IČO,

c) ak je nájomcom fyzická osoba, jej akademický titul, meno a priezvisko (prípadne obchodné meno), rodné číslo (prípadne IČO a DIČ, ak boli pridelené), bydlisko (miesto trvalého pobytu) vrátane PSČ (prípadne miesto podnikania, ak je odlišné od bydliska), bankové spojenie vrátane čísla účtu.

4. Identifikačné údaje nájomcu uvedené v odseku 3 sa podľa povahy veci overujú najmä z výpisu z obchodného registra, z výpisu z registra pozemkových spoločenstiev, zo živnostenského listu, z osvedčenia samostatne hospodáriaceho roľníka (nie starších ako tri mesiace), z občianskeho preukazu alebo pasu.

Čl. IV Predmet nájmu

1. Predmet nájmu sa určí tak, že na základe údajov katastra nehnuteľností sa v nájomnej zmluve uvedie katastrálne územie, parcelné číslo pozemku, druh pozemku, výmera pozemku, kód bonitovanej pôdno-ekologickej jednotky (BPEJ), či ide o pozemok vo vlastníctve štátu alebo neznámeho vlastníka a spoluvlastnícky podiel. Ak fond neprenajíma celý pozemok, uvedie sa, aká jeho výmera sa prenájíma.

2. Ak predmet nájmu nemožno určiť podľa údajov katastra nehnuteľností, určí sa na základe údajov odsúhlasených s nájomcom, a to podľa zoznamu pozemkov, ktoré nájomca užíva na základe zmlúv uzavretých s vlastníkmi, ako aj podľa zoznamu pozemkov, ku ktorým má vlastníctvo preukázané inak. Ostatné pozemky užívané nájomcom (s nepreukázaným vlastníctvom) sa považujú za pozemky, ktoré je oprávnený prenájímať fond.

3. Zoznamy pozemkov uvedené v odseku 2 sú nájomcovia povinní predkladať fondu podľa osobitného predpisu.⁶⁾ Regionálne odbory fondu upresňujú zoznamy podľa údajov správcov dane z pozemkov (obcí), ako aj podľa údajov fondu získaných z jeho činnosti.

4. Ak predmet nájmu tvoria rozsiahle údaje, uvedú sa v prílohe zmluvy. V texte zmluvy sa uvedie katastrálne územie a celková výmera prenájímaných pozemkov v členení na pozemky vo vlastníctve štátu a pozemky neznámych vlastníkov.

6) § 16 ods. 5 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

5. Ak je v prenajímaných pozemkoch zabudovaný odvodňovací detail vo vlastníctve štátu alebo fondu, uvedie sa tiež ako predmet nájmu. Jeho odpisy vykonáva nájomca.

6. Špecifikácia odvodňovacieho detailu sa uvedie v prílohe nájomnej zmluvy. Špecifikácia obsahuje tieto údaje

- a) katastrálne územie a označenie pozemkov (uvedú sa aj pozemky iných vlastníkov a užívateľov, pričom vlastníci a užívatelia sa presne označia),
- b) výmera plochy odvodňovacieho detailu,
- c) rok zaradenia odvodňovacieho detailu do užívania,
- d) obstarávacia hodnota odvodňovacieho detailu a jeho zostatková hodnota vždy k 1. 1. kalendárneho roka; ak sa uzaviera nová zmluva, ku dňu jej uzavretia,
- e) iné skutočnosti (napr. nefunkčnosť drenáže alebo odvodňovacej kostry, chýbajúca dokumentácia),
- f) podmienky nájmu odvodňovacieho detailu (najmä opravy a údržba a vzájomné vyrovnanie pre prípad ukončenia nájmu).

Účel a doba nájmu

Čl. V

1. Účel nájmu sa v zmluve dohodne v súlade s čl. I ods. 3 až 5 tohto interného pokynu. Podľa povahy pozemkov alebo činnosti nájomcu možno účel nájmu dohodnúť presnejšie (napr. pestovanie poľných plodín, zriadenie ovocného sadu, založenie vinice); ak sa má zriadiť repozitórium (6a) alebo riešiteľské pracovisko, (6b), alebo vysokoškolský poľnohospodársky podnik pre praktickú výučbu študentov, (6c) účel sa dohodne a v zmluve uvedie vždy. Fond sa s nájomcom v zmluve tiež dohodne, že účel nájmu možno zmeniť len so súhlasom fondu.

2. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu neurčitú, ak nie je ďalej ustanovené inak.

3. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu neurčitú na základe výberového konania, ak nie je ďalej ustanovené inak.

4. Ak sa nájomná zmluva uzaviera za účelom zriadenia repozitória alebo riešiteľského pracoviska, ustanovenia tohto interného pokynu o výberovom konaní alebo ponukovom konaní sa nepoužijú.

Čl. VI

1. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú, ak

a) skončil nájom s nájomcom, ktorý vstúpil do likvidácie alebo na ktorého majetok bol vyhlásený konkurz, a ak sa pozemky využívali spolu s hnutelným majetkom a stavbami nájomcu na poľnohospodársku výrobu ako jeden hospodársky celok; nájomná zmluva sa uzavrie podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 tohto interného pokynu,

b) ide o pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti (zmluva sa uzaviera na čas platnosti lesného hospodárskeho plánu),

6a) § 8 zákona č. 215/2001 Z.z.

6b) § 9 zákona č. 215/2001 Z.z.

6c) § 38 zákona č. 131/2002 Z.z.

c) nový nájomca prebral za doterajšieho nájomcu dlh na nájomnom do výšky 500 000,- Sk podľa § 531 ods. 1 Občianskeho zákonníka (so súhlasom fondu) a zaplatí ho naraz najneskôr v deň uzavretia nájomnej zmluvy (zmluva sa uzavrie najviac na dva roky),

d) nájomca pred uzavretím nájomnej zmluvy vyhlási, že v určenej lehote splní určitý záväzok, napr. pre obyvateľov obce vytvorí nové pracovné príležitosti (zmluva sa uzavrie najviac na dva roky s tým, že po splnení záväzku sa zmení na dobu neurčitú),

e) pozemky sú rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy určené na iné účely ako je poľnohospodárstvo alebo lesné hospodárstvo (napr. na výstavbu), pričom termín takéhoto využitia je v rozhodnutí presne určený (zmluva sa uzavrie na čas uvedený v rozhodnutí),

f) to navrhol nájomca a zo strany fondu nie sú prekážky na takýto postup (napr. pôjde o nájom na jeden rok a iný vhodný nájomca nie je známy).

2. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú a pozemky prenajímajú

a) na založenie alebo obnovu ovocného sadu na dobu najviac 25 rokov,

b) na založenie alebo na obnovu vinohradov alebo na založenie alebo obnovu chmeľnice na dobu najviac 30 rokov,

c) na založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné alebo okrasné dreviny na dobu najviac 10 rokov,

d) na založenie alebo obnovu porastu špargle alebo porastu drobného ovocia na dobu najviac 15 rokov,

e) na zriadenie repozitória s prihliadnutím na druh rastlín a drevín, pre ochranu ktorých sa zriaďuje, na dobu najmenej 50 rokov, ak repozitórium bude registrované v registri repozitórií 6d),

f) na zriadenie riešiteľského pracoviska na dobu najmenej 10 rokov, ak riešiteľské pracovisko bude zapísané v registri riešiteľských pracovísk. 6e)

3. Nájomnú zmluvu na dobu určitú, na dobu najviac 16 rokov fond uzaviera s nájomcom na praktickú výučbu študentov vo vysokoškolskom poľnohospodárskom podniku. 6c)

4. Nájomnú zmluvu na dobu určitú fond uzaviera s právnickou osobou alebo s fyzickou osobou, s ktorou boli uzavreté viacročné finančné dohody v rámci predvstupových programov do Európskej únie (napr. SAPARD); dobu nájmu fond s nájomcom dohodne spravidla podľa konkrétnych podmienok programu podporovanej aktivity.

Čl. VII

1. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť bez výberového konania na dobu neurčitú, ak sa pozemky majú prenajať osobe, ktorá v rámci likvidácie alebo konkurzu nadobudla do vlastníctva stavby využívané (určené) na poľnohospodársku výrobu (napr. na ustajnenie dobytky); nájomná zmluva sa uzavrie podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 tohto interného pokynu.

6d) § 8 ods.1 zákona č. 215/2001 Z.z.

6e) § 9 ods. 4 zákona č. 215/2001 Z.z.

2. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť bez výberového konania na dobu neurčitú ďalej vtedy, ak sa pozemky majú prenajať osobe, ktorá sa s fondom podľa § 533 Občianskeho zákonníka dohodla, že splní za dlžníka (doterajšieho nájomcu) jeho peňažný záväzok voči fondu, ktorým je zaplatenie nájomného vo výške viac ako 500 000,- Sk a úroky z omeškania ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy (ďalej len "dlh"), a ak sa zároveň zaviazne, že

a) do 30 pracovných dní odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy zaplatí z dlhu prvú splátku vo výške najmenej 50% ročného nájomného, ktoré bol povinný platiť doterajší nájomca (dlžník), a zvyšok dlhu zaplatí v ďalších splátkach najmenej po 100 000,- Sk ročne v lehotách pre platenie bežného nájomného, pričom celý dlh uhradí najneskôr do 5 rokov odo dňa uzavretia nájomnej zmluvy,

b) ak nezaplatí prvú splátku dlhu vo výške a v termíne podľa písmena a/, nájom zanikne, v dôsledku čoho pozemky vyprace a odovzdá ich fondu,

c) ak nezaplatí riadne a včas niektorú z ďalších splátok dlhu alebo splátku bežného nájomného najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa ich splatnosti, stáva sa zročným celý zvyšok dlhu a fond má právo nájom vypovedať v trojmesačnej lehote.

3. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť bez výberového konania na dobu neurčitú tiež vtedy, ak

a) výberové konanie nebolo úspešné,

b) z poznatkov fondu vyplýva, že o nájom pozemkov neprejavia záujem aspoň dvaja vhodní uchádzači,

c) výmera prenajímaných pozemkov je menšia ako 50 hektárov.

Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia

Čl. VIII

1. Nájomné sa určuje dohodou zmluvných strán, pričom fond vychádza zo zásad uvedených v ďalších ustanoveniach tohto interného pokynu.

2. Ak fond prenajíma pozemky na účely poľnohospodárstva a ak ďalej nie je ustanovené inak, nájomné sa určí minimálne vo výške 1% z ceny prenajatých pozemkov zistenej podľa BPEJ. Ak sa pozemky prenajímajú

a) štátnym rozpočtovým a príspevkovým organizáciám (napr. Ústrednému kontrolnému a skúšobnému ústavu poľnohospodárskemu), školám všetkých druhov na zabezpečenie praktickej výučby v študijných odboroch, ktoré takúto výučbu vyžadujú, ako aj neziskovým organizáciám, vzniknutým podľa osobitného predpisu 6f) sa nájomné určí minimálne vo výške 0,6% z ceny prenajatých pozemkov zistenej podľa BPEJ,

b) štátnym organizáciám lesného hospodárstva, ktoré pozemky aj doteraz užívali, nájomné sa určí vo výške od 10,- Sk do 100,- Sk za hektár, a to v závislosti od účelu využitia (napr. pozemky s trvalými trávnyimi porastami využívané pre poľovnú zver).

6f) Zákon č. 13/2002 Z.z. o podmienkach premeny niektorých rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií na neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby (transformačný zákon) a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

3. Ak fond prenajíma na účely poľnohospodárstva pozemky ťažko obrábatel'né alebo pozemky podnikateľsky nezaujímavé, nájomné sa môže určiť vo výške nižšej ako 1% z ceny pôdy zistenej podľa BPEJ, najmenej však vo výške 0,1% z takto zistenej ceny pôdy. Charakteristika ťažko obrábatel'ných alebo podnikateľsky nezaujímavých pozemkov a určenie času, po ktorý nájomca platí nižšie nájomné, sú uvedené v prílohe č. 4 tohto interného pokynu.

4. Ak fond prenajíma pozemky na zriadenie nového alebo na obnovu jestvujúceho ovocného sadu, vinice, chmeľnice alebo škôlky pre ovocné alebo okrasné dreviny, nájomné sa určí podľa prílohy č. 5 tohto interného pokynu.

5. Ak fond prenajíma pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, nájomné sa určí podľa prílohy č. 6 tohto interného pokynu.

6. Ak fond prenajíma aj odvodňovací detail, nájomné zaň je zahrnuté v nájomnom za pozemky.

Čl. IX

1. Fond s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že za účelom upresnenia nájomného za príslušný kalendárny rok spoločne upresnia výmeru pozemkov skutočne užívaných nájomcom. Upresnenie výmery prenajatých pozemkov a nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve, a to

- a) pri nájme pozemkov na účely poľnohospodárstva najneskoršie do 15. 10. kalendárneho roka,
- b) pri nájme pozemkov, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, najneskoršie do 31. 12. kalendárneho roka.

2. Fond s nájomcom v nájomnej zmluve tiež dohodne, že

- a) zmena BPEJ (zmena ceny pôdy), ku ktorej dôjde v priebehu kalendárneho roka, nemá vplyv na výšku nájomného počas príslušného kalendárneho roka,
- b) pohyb cien a inflácia môžu byť dôvodom na zvýšenie nájomného, čo sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.

Čl. X

1. Fond v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nájomnou zmluvou vyhotovuje a nájomcovi posiela faktúru, v ktorej uvedie výšku nájomného (výšku splátky nájomného) za príslušný kalendárny rok.

2. Nájomca pozemkov prenajatých na účely poľnohospodárstva platí nájomné za príslušný kalendárny rok

- a) v dvoch splátkach, a to k 30. 9. a 15. 12., ak výmera prenajatých pozemkov je väčšia ako 50 ha,
- b) naraz, a to k 15. 12., ak výmera prenajatých pozemkov je najviac 50 ha,
- c) naraz, a to k 31. 1. nasledujúceho kalendárneho roka, ak je nájomcom škola.

3. Ak fond prenajíma pozemky na účely poľnohospodárstva s účinnosťou od 1. 10., nájomca zaplatí nájomné za čas od 1. 10. do 31. 12. kalendárneho roka naraz v lehote prvej splátky nájomného za nasledujúci kalendárny rok (k 30. 9.). Ak je nájomné za

nasledujúci kalendárny rok splatné až k 15. 12., nájomca zaplatí k tomuto termínu aj nájomné za čas od 1. 10. do 31. 12. predchádzajúceho kalendárneho roka. Ak je nájomcom škola, zaplatí toto nájomné k 31. 1. nasledujúceho kalendárneho roka. Vo všetkých týchto prípadoch fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru k 15. 12. kalendárneho roka, v ktorom bola zmluva uzavretá, ale so splatnosťou v príslušných termínoch nasledujúceho kalendárneho roka.

4. Ak fond prenájíma pozemky na účely poľnohospodárstva na dobu určitú, pričom táto doba má skončiť skôr ako sú termíny platenia nájomného podľa odseku 2, splatnosť nájomného za posledný rok (poslednej splátky nájomného) treba v nájomnej zmluve dohodnúť na deň skončenia nájmu.

5. Ak fond prenájíma pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, nájomné sa platí za príslušný kalendárny rok do 31. 10.

6. Ak fond prenájíma pozemky fyzickým osobám na účely vlastnej drobnej pestovateľskej alebo chovateľskej činnosti (čl. I ods. 5), pre platenie nájomného platí odsek 2 písm. b/ obdobne.

Podmienky nájmu a následky ich porušenia

Čl. XI

1. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel a so starostlivosťou riadneho hospodára⁷⁾ a že je povinný dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu,⁸⁾ ako aj osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý účel nájmu (napr. zriadenie repositória, založenie vinohradu). Ak ide o lesné pozemky, dohodne sa, že nájomca je povinný plniť aj úlohy vyplývajúce z lesného hospodárskeho plánu.

2. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve tiež dohodne, že nájomca môže zmeniť druh pozemku v súlade s osobitnými predpismi⁸⁾ len s predchádzajúcim písomným súhlasom fondu.

3. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve ďalej dohodne, že nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť fondu všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzavretí nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú

a) identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania), a ak účelom nájmu je zriadenie repositória alebo riešiteľského pracoviska, tiež

⁷⁾ § 2 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.

⁸⁾ Zákon č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu v znení neskorších predpisov, zákon č. 61/1977 Zb. o lesoch v znení neskorších predpisov, zákon č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov.

b) zmeny zmluvy o zriadení repozitória 8a) alebo zmien zmluvy o zriadení riešiteľského pracoviska 8b).

4. Fond je povinný oboznámiť nájomcu so všetkými obmedzeniami viaznucimi na prenajímaných pozemkoch, ktoré sú fondu známe (uvedú sa v nájomnej zmluve).

5. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností podľa osobitného predpisu.⁹⁾

Čl. XII

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, fond má právo žiadať úroky z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

2. V súlade s podmienkami výberového konania alebo ponukového konania fond v nájomnej zmluve dohodne zmluvnú pokutu a skončenie nájmu pre prípad porušenia zmluvných povinností nájomcom.

Čl. XIII

1. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že nájomca môže dať prenajaté pozemky alebo niektoré z nich do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom fondu; ak však je na pozemkoch zriadené repozitórium, nemožno ich dať do podnájmu.^{9a)}

2. Súhlas podľa odseku 1 možno udeliť, len ak nájomca nemôže pozemky dočasne užívať z dôvodov, ktoré sám nespôsobil. Súhlas možno udeliť celkom najviac na dva roky.

3. O udelenie súhlasu žiada fond nájomca. Žiadosť predkladá regionálnemu odboru, v ktorého územnej pôsobnosti sa pozemky nachádzajú. Žiadosť musí byť písomná, odôvodnená a musí k nej byť pripojený návrh podnájomnej zmluvy. Ak nájomca uzavrel s podnájomcom zmluvu o budúcej zmluve (podnájomnej zmluve) a pripojil ju k žiadosti, návrh podnájomnej zmluvy netreba prikladať, ak zmluva o budúcej zmluve spĺňa ustanovené podmienky (je vymedzený účel podnájmu, povinnosti podnájomcu aspoň odkazom na právny predpis a doba podnájmu). Nájomca k žiadosti pripojí aj výpis z príslušného registra, v ktorom je podnájomca evidovaný (obchodný register, živnostenský register a pod.), nie starší ako tri mesiace, ak nie je prílohou návrhu podnájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve.

4. Regionálny odbor v prvom rade skúma, či ide o dôvod podľa odseku 2 alebo či treba s pozemkami naložiť iným spôsobom (napr. ukončiť nájomnú zmluvu a pozemky

8a) § 8 ods. 6 zákona č. 215/2001 Z.z.

8b) § 9 ods. 3 zákona č. 215/2001 Z.z.

9) Zákon č. 317/1992 Zb. o dani z nehnuteľností v znení neskorších predpisov

9a) § 8 ods. 10 zákona č. 215/2001 Z.z.

prenajať navrhovanému podnájomcovi, prípadne urobiť výberové konanie). Regionálny odbor ďalej preskúma, či žiadosť spĺňa ostatné podmienky podľa tohto interného pokynu, najmä či obsah navrhovanej podnájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve korešponduje s nájomnou zmluvou, ktorú má žiadateľ uzavretú s fondom (napr. z hľadiska účelu a doby podnájmu v závislosti na účele a trvaní nájmu, z hľadiska povinnosti užívať pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára). Regionálny odbor tiež skúma, ako je zabezpečené platenie nájomného v prospech fondu, prípadne ako je zabezpečená úhrada dlžného nájomného. Nájomca platí nájomné aj za pozemky, ktoré dal do podnájmu.

5. Ak žiadosť nie je úplná, regionálny odbor vyzve nájomcu, aby ju doplnil a poskytnu mu na to primeranú lehotu. Ak nedostatky žiadosti spočívajú v rozpore navrhovanej podnájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve s podmienkami nájomnej zmluvy čo do predmetu, účelu a doby podnájmu, alebo ak by podnájomnou zmluvou fond mal byť zaviazaný na určité plnenie podnájomcovi, regionálny odbor vyzve nájomcu, aby obsah podnájomnej zmluvy alebo zmluvy o budúcej zmluve uviedol do súladu s nájomnou zmluvou a poskytnu mu na to primeranú lehotu.

6. Ak nájomca žiadosť nedoplní alebo ak neuvedie podnájomnú zmluvu alebo zmluvu o budúcej zmluve do súladu s nájomnou zmluvou v stanovenej lehote, regionálny odbor mu písomne oznámi, že súhlas sa neudeluje. Regionálny odbor neudelí súhlas ďalej vtedy, ak

- a) podnájomca podľa výpisu z príslušného registra nevykonáva činnosť zodpovedajúcu účelu prenechania pozemkov do podnájmu,
- b) žiadosť podal podnájomca.

7. Ak žiadosť spĺňa požadované podmienky alebo ak nedostatky boli v stanovenej lehote odstránené, regionálny odbor súhlas udelí, ak predmetom podnájmu sú pozemky o výmere najviac 100 ha. Inak žiadosť so svojím stanoviskom predloží sekcii správy nehnuteľností. O takejto žiadosti rozhoduje výkonný riaditeľ. Generálny riaditeľ si môže rozhodnutie vyhradiť.

8. Udelenie súhlasu možno viazať na podmienky, ktoré sú nájomca a podnájomca povinní dodržať. Ak ich nedodržia, fond môže udelený súhlas zrušiť, čo treba v súhlase výslovne uviesť.

9. Udelený súhlas možno z dôvodov uvedených v odseku 8 zrušiť kedykoľvek počas trvania podnájmu s tým, že podnájom skončí po zbere úrody. V tejto lehote je nájomca povinný zabezpečiť, aby podnájomca pozemky vypratal. Zrušenie udeleného súhlasu sa vyhotovuje písomne a doručuje sa nájomcovi. Na zrušenie súhlasu je za fond oprávnený ten, kto je oprávnený na udelenie takéhoto súhlasu (odsek 7).

10. Udelený súhlas zaniká skončením podnájomnej zmluvy, ako aj doručením písomného oznámenia nájomcu, že zanikol dôvod, pre ktorý o udelenie súhlasu žiadal. Zaniká tiež doručením písomného vyjadrenia nájomcu, že s podmienkami uvedenými v súhlase alebo niektorou z nich nesúhlasí; toto vyjadrenie musí nájomca doručiť fondu bez zbytočného odkladu. O následkoch nesúhlasu s podmienkami alebo niektorou z nich musí byť nájomca fondom v písomne udelenom súhlase poučený.

11. Podnájom zaniká vždy skončením nájmu (nájomnej zmluvy).

12. Plnenie podmienok udeleného súhlasu priebežne kontroluje regionálny odbor, v ktorého územnej pôsobnosti sa pozemky nachádzajú.

Podmienky odpustenia alebo zľavy z nájomného

Čl. XIV

1. Ak pre vady, ktoré nájomca nespôsobil, nemohol prenajaté pozemky užívať dohodnutým spôsobom, alebo ak nemohol z tohto dôvodu pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov docieľiť žiadny výnos, nie je povinný platiť nájomné (§ 673 Občianskeho zákonníka).

2. Ak pre vady, ktoré nájomca nespôsobil, mohol prenajaté pozemky užívať iba obmedzene, alebo ak pri nájme poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov úžitky z pozemkov klesli z uvedeného dôvodu pod polovicu bežného výnosu, má nárok na primeranú zľavu z nájomného (§ 674 Občianskeho zákonníka).

3. Vadami sú najmä živelná pohroma alebo iná nepredvídaná udalosť objektívnej povahy nezavinená nájomcom, ktorá poškodí predmet nájmu tak, že sa nedá využiť na prenajatý účel, alebo sa dá využívať iba obmedzene (§ 5 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.).

4. Právo na odpustenie alebo na poskytnutie zľavy z nájomného musí nájomca uplatniť na fonde bez zbytočného odkladu. Právo zanikne, ak ho nájomca neuplatní na fonde do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim (§ 675 Občianskeho zákonníka).

Čl. XV

1. Fond s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že právo na odpustenie alebo zľavu z nájomného si musí uplatniť bez zbytočného odkladu, najneskôr však predtým, ako na pozemkoch vykoná také práce, ktoré znemožňujú posúdiť rozsah a následky poškodenia a s tým súvisiacu nemožnosť alebo obmedzenie užívať pozemky dohodnutým spôsobom. To neplatí, ak práce treba vykonať na zabránenie ohrozenia života alebo zdravia ľudí alebo na zabránenie vzniku škôd veľkého rozsahu.

2. Fond sa s nájomcom tiež dohodne, že svoje právo si má uplatniť podaním žiadosti, v ktorej uvedie

- a) kto právo uplatňuje,
- b) číslo nájomnej zmluvy,
- c) katastrálne územie, parcelné čísla poškodených pozemkov a ich druh,
- d) aké právo uplatňuje (odpustenie alebo zľavu z nájomného) a v akej výške,
- e) za ktorý rok (roky, časť roka) právo uplatňuje,
- f) z akého dôvodu právo uplatňuje,
- g) či, kedy, z akého dôvodu a s akým výsledkom počas trvania nájmu žiadal o odpustenie alebo zľavu z nájomného.

3. Nájomca k žiadosti pripojí doklad, ktorým preukazuje dôvody žiadosti (nemožnosť využívať pozemky dohodnutým spôsobom, obmedzenie užívania, nedosiahnutie žiadneho výnosu alebo pokles výnosu pod polovicu bežného výnosu), a to zvlášť ku každému z uvedených dôvodov. Takýmto dokladom je napr.

potvrdenie regionálneho odboru Ministerstva pôdohospodárstva SR, ak ho vydáva,

potvrdenie poisťovne, odborný posudok Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho.

4. Žiadosť sa podáva na regionálnom odbore, v ktorého územnej pôsobnosti sa pozemky nachádzajú. Ak bola žiadosť doručená inému organizačnému útvaru fondu, ten ju bez preskúmania postúpi príslušnému regionálnemu odboru. Žiadosť sa považuje za podanú včas, aj keď je neúplná alebo bola podaná na nepríslušnom organizačnom útvare fondu. Žiadosť, ktorú nepodal nájomca, sa žiadateľovi vráti späť bez preskúmania.

5. Regionálny odbor po doručení žiadosti

a) zistí, či obsahuje požadované údaje a či sú k nej pripojené požadované doklady; ak je žiadosť neúplná, vyzve nájomcu, aby nedostatky odstránil a poskytne mu na to primeranú lehotu; údaje, ktoré možno doplniť z podkladov fondu, sa od nájomcu nevyžadujú,

b) preskúma žiadosť a pripojené doklady z hľadiska ich opodstatnenosti,

c) zistí, či, za aké obdobie, na ktoré pozemky a z akého dôvodu bolo s nájomcom dohodnuté nižšie nájomné, alebo mu bolo odpustené nájomné alebo poskytnutá zľava z nájomného.

6. Pri posudzovaní poškodenej výmery prenajatých pozemkov postupuje regionálny odbor tak, že

a) pri pozemkoch zapísaných v katastri nehnuteľností na základe registra obnovennej evidencie pozemkov vychádza zo skutočne preukázanej výmery poškodených pozemkov,

b) pri pozemkoch nezapísaných v katastri nehnuteľností na základe registra obnovennej evidencie pozemkov vychádza z pomeru pozemkov prenajatých fondom k celkovej výmere pozemkov, ktoré nájomca užíva.

7. Regionálne odbory predkladajú kompletne žiadosti so svojím stanoviskom sekcii správy nehnuteľností. Rozhoduje o nich generálny riaditeľ.

8. Odpustenie alebo zľava z nájomného nepatrí nájomcovi za pozemky, ktoré dal do podnájmu.

Dôvody skončenia nájmu

Čl. XVI

Nájom môže skončiť

- a) dohodou,
- b) výpoveďou,
- c) odstúpením od zmluvy,
- d) uplynutím času (pri nájmoch na dobu určitú),
- e) smrťou nájomcu za podmienok ustanovených v osobitnom predpise.¹⁰⁾

10) § 7 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.

Čl. XVII

Dohodou možno nájom skončiť z akéhokoľvek dôvodu alebo i bez uvedenia dôvodu. Dohoda sa uzaviera v písomnej forme a uvedie sa v nej dátum skončenia nájmu. Podľa povahy veci sa tiež dohodne spôsob odovzdania pozemkov, spôsob a lehota vyrovnania záväzkov nájomcu voči fondu.

Čl. XVIII

1. Zrušiť nájomnú zmluvu dojednanú na neurčitú dobu možno, ak nedôjde k dohode prenajímateľa s nájomcom, iba výpoveďou (§ 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

2. Fond môže v súlade s § 6 ods. 2 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. vypovedať nájom poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov, ak nájomca

- a) podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu fondu,
- b) nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,⁷⁾
- c) užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,⁸⁾
- d) napriek výzve nezaplatil splatné nájomné (splátku nájomného) ani do splatnosti ďalšieho nájomného (splátky nájomného).

3. Fond môže nájom vypovedať aj z dôvodov, ktoré s nájomcom dohodol v nájomnej zmluve, najmä ak

- a) nájomca dal pozemky alebo niektoré z nich do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu fondu,
- b) nedošlo k dohode o výške nájomného,
- c) sa prenajaté pozemky alebo niektoré z nich majú previesť z dôvodu verejného záujmu na účely výstavby alebo ťažby (napr. výstavba diaľnice).

4. Nájomca môže v súlade s § 6 ods. 4 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. vypovedať nájom poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov, ak

- a) po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky
 1. na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos, aký bol v čase vzniku nájmu, napriek tomu, že s pozemkom nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
 2. na lesnom pozemku sa ťažba drevnej hmoty nemôže uskutočňovať z dôvodov verejného záujmu v rozsahu a kvalite, v akých bola v čase vzniku nájmu,
- b) fond vykonal na pozemku také úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie na účel, na ktorý bol pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu.

5. Ak nie je dohodnutá iná výpovedná lehota, nájomnú zmluvu možno vypovedať pri nájmoch pozemkov patriacich do poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu v jednoročnej lehote, a to k 1. októbru bežného roka; pri nájme iných nehnuteľností v trojmesačnej lehote (§ 677 ods. 2 a § 678 Občianskeho zákonníka).

6. Pre prípady uvedené v odseku 2 fond s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne trojmesačnú výpovednú lehodu.

Čl. XIX

1. Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Ak sa pozemky prenajímajú na účely zriadenia repozitória alebo riešiteľského

pracoviska, v zmluve sa vždy dohodne, že dôvodom na odstúpenie od zmluvy môže byť skutočnosť, že repositórium nebolo na nich zriadené, alebo že nebolo zriadené riešiteľské pracovisko, alebo že došlo k zániku platnosti zmluvy o zriadení repositória alebo k zániku platnosti zmluvy o zriadení riešiteľského pracoviska pred uplynutím času, na ktorý boli tieto zmluvy uzavreté. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 Občianskeho zákonníka).

2. Fond môže od nájomnej zmluvy odstúpiť najmä z dôvodov

a) uvedených v čl. XVIII ods. 2 tohto interného pokynu (§ 6 ods. 3 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.),

b) že nájomca napriek písomnej výstrahe užíva pozemky takým spôsobom, že fondu vzniká škoda alebo hrozí značná škoda, alebo ak vzhľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať (§ 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka),

c) dohodnutých v zmluve.

3. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že fond môže odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak Fond národného majetku SR odstúpi od zmluvy o predaji majetku štátu, v súvislosti s ktorou fond prenajal nadobúdateľovi privatizovaného majetku pozemky prislúchajúce k tomuto majetku.

4. Podrobnejší postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy je uvedený v prílohe č. 7 tohto interného pokynu.

Čl. XX

Smrťou nájomcu nájom zaniká, ak poľnohospodárska alebo lesná nehnuteľnosť bola prenajatá na dobu piatich alebo viac rokov a ak osoby blízke do jedného mesiaca od smrti poručiteľa písomne fondu neoznámia, že pokračujú v nájme (§ 7 nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.).

Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy

Čl. XXI

1. Fond s nájomcom v osobitných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä

a) postup v prípade bezodplatného prevodu pozemkov na oprávnené osoby (poskytnutie reštitučnej náhrady),

b) postup preukazovania a upresňovania skutočnej výmery užívaných pozemkov,

c) povinnosť nájomcu umožniť zamestnancom fondu počas trvania nájmu prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly, či nájomca plní povinnosti riadneho hospodára,

d) povinnosť nájomcu umožniť fondu pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.

Čl. XXII

Fond s nájomcom v záverečných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä

a) deň, ktorým zmluva nadobúda účinnosť, ak je odlišný odo dňa uzavretia zmluvy,

b) že nájomnú zmluvu možno zmeniť len jej písomným dodatkom,

c) že nájomná zmluva sa vyhotovuje v určitom počte rovnopisov (spravidla v šiestich, z ktorých dva dostane nájomca a štyri fond).

TRETIA ČASŤ **Výberové konanie**

Čl. XXIII

1. Na základe výberového konania fond prenajíma pozemky na dobu neurčitú, ak nie je ďalej ustanovené inak.

2. Na základe výberového konania fond prenajíma pozemky na dobu určitú, ak

- a) sa pozemky prenajímajú na zriadenie nového alebo na obnovu jestvujúceho ovocného sadu, vinice, chmeľnice alebo škôlky pre ovocné alebo okrasné dreviny,
- b) ide o dôvod uvedený v čl. VI ods. 1 písm. d/.

3. Výberové konanie treba organizovať tak, aby nový nájomca mohol vstúpiť do užívania pozemkov hneď po skončení doterajšieho nájmu. Výberové konanie treba skončiť spravidla do 30. 6. kalendárneho roka.

4. Ak majú byť predmetom výberového konania pozemky, ktoré sú neprístupné, alebo ak je potrebné, aby sa v záujme racionálneho hospodárenia usporiadali užívacie pomery aj k pozemkom iných vlastníkov, fond môže podať príslušnému okresnému úradu návrh na vykonanie zjednodušených pozemkových úprav.¹¹⁾

Čl. XXIV

Oznámenie o výberovom konaní

1. Zámer fondu prenajať pozemky na základe výberového konania oznámi regionálny odbor, v ktorého územnej pôsobnosti sa pozemky nachádzajú (ďalej len "vyhlasovateľ"),

- a) vo svojom sídle,
- b) v sídle doterajšieho nájomcu, ak s tým nájomca súhlasí,
- c) v obci, v katastrálnom území ktorej sa pozemky nachádzajú, ak s tým obec súhlasí, a to spôsobom v mieste obvyklým.

2. Oznámenie obsahuje

- a) adresu vyhlasovateľa, dátum vyhotovenia oznámenia, spisové číslo, podpis riaditeľa a odtlačok pečiatky vyhlasovateľa,
- b) dátum začatia výberového konania,
- c) miesto prijímania prihlášok a dátum ukončenia ich prijímania (minimálne 15 kalendárnych dní od začatia výberového konania),
- d) základné údaje o pozemkoch a ich nájme (katastrálne územie, výmera, druh pozemku, BPEJ, účel nájmu, doba nájmu, doterajší spôsob užívania, dátum možného prevzatia pozemkov, údaje o vecných bremenách, ak na pozemkoch viaznu a sú vyhlasovateľovi známe, prípadne aj údaje o výške záväzkov /dlžôb/ z nájmu pozemkov, ktoré sú predmetom výberového konania, pričom sa uvedie len ich výška, nie dlžník),
- e) podmienky uzavretia nájmovej zmluvy (zverejní sa príloha č. 1 tohto interného pokynu),
- f) dátum, miesto a čas možnej prehliadky pozemkov,

11) § 15 ods. 2 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

g) informáciu o spôsobe prihlásenia sa do výberového konania a informáciu o tom, čo musí prihláška obsahovať a čo k nej treba pripojiť (čl. XXV),

h) údaje o mieste, kde sa uchádzačovi poskytnú bližšie informácie o postupe fondu pri výberovom konaní, o prenajímaných pozemkoch, o podmienkach ich nájmu a kde sa tiež poskytne tlačivo prihlášky do výberového konania (adresa vyhlasovateľa, číslo telefónu a faxu, meno a priezvisko kontaktného zamestnanca fondu),

i) informáciu (podmienku), že do výberového konania budú zaradení len uchádzači, ktorí majú voči fondu splnené všetky záväzky,

j) výhradu fondu o možnosti zrušiť výberové konanie alebo odmietnuť všetky predložené návrhy.

3. Vyhlasovateľ môže jedným oznámením vyhlásiť viac výberových konaní a môže pre ne určiť rovnakú lehotu na prijímanie prihlášok. V oznámení však musí uchádzačov upozorniť, že ak sa prihlásia do každého z oznámených výberových konaní, každú prihlášku treba podať v osobitnej obálke s príslušným označením.

Čl. XXV

Prihláška do výberového konania

1. Prihláška do výberového konania musí byť písomná, v slovenskom jazyku a podáva sa spravidla na tlačive, ktoré uchádzačovi poskytne fond. Uchádzač musí v prihláške uviesť alebo k nej pripojiť

- a) svoje identifikačné údaje,
- b) informáciu o svojom súčasnom výrobnom zameraní (predmet činnosti),
- c) podnikateľský zámer a návrh nájmovej zmluvy.

2. Uchádzač musí k prihláške ďalej pripojiť

- a) overenú kópiu výpisu z obchodného registra, ak je zapísaný v obchodnom registri, alebo
- b) overenú kópiu živnostenského listu, ak je živnostníkom, alebo
- c) overenú kópiu osvedčenia samostatne hospodáriaceho roľníka,
- g) doklady o plnení si daňových a odvodových povinností.

3. Doklady, ktorých overenú kópiu treba predložiť podľa odseku 2, nemôžu byť staršie ako tri mesiace. To platí aj o dokladoch o plnení si daňových a odvodových povinností.

4. Prihláška musí byť

- a) vlastnoručne podpísaná uchádzačom; ak ide o právnickú osobu, prihláška musí byť podpísaná jej štatutárnym orgánom alebo inou oprávnenou osobou,
- b) opatrená odtlačkom pečiatky, ak ju uchádzač má vyhotovenú a používa ju,
- c) doručená vyhlasovateľovi najneskôr v deň, ktorý je určený ako deň ukončenia prijímania prihlášok; prihláška je doručená včas, ak bola v tento deň podaná na poštovú prepravu alebo ak bola doručená osobne do konca pracovnej doby vyhlasovateľa v jeho sídle,
- d) doručená vyhlasovateľovi v uzavretom obale s označením "výberové konanie - prenájom pozemkov v katastrálnom území ..." (ďalej len "obálka").

5. Ak sa uchádzač prihlasuje do viacerých výberových konaní oznámených vyhlasovateľom jedným oznámením, každá prihláška musí spĺňať podmienky podľa

odseku 1 až 4. Ak uchádzač pripojil k jednej prihláške overené kópie dokladov podľa odseku 2, k ostatným prihláškam stačí pripojiť neoverené kópie týchto dokladov.

Čl. XXVI

Preberanie obálok

1. Vyhlasovateľ musí počas 15 dňovej lehoty na prihlasovanie sa do výberového konania zabezpečiť prítomnosť kontaktného zamestnanca alebo iného zamestnanca fondu na pracovisku na preberanie obálok.

2. Vyhlasovateľ opatrí obálku prezentačnou pečiatkou fondu a číslom, v akom poradí mu bola obálka doručená. Ak uchádzač doručí obálku osobne, vyhlasovateľ mu vydá potvrdenie o prevzatí, v ktorom uvedie miesto, dátum a čas prevzatia. Vyhlasovateľ nesmie odmietnuť prevzatie obálky a musí vydať potvrdenie o jej prevzatí, aj keď je zrejmé, že bola doručená oneskorene.

3. Vyhlasovateľ obálky po prevzatí neotvára, ale ich ukladá v neporušenom stave do zasadnutia výberovej komisie, a to aj tie, ktoré boli doručené po uplynutí lehoty stanovenej na ukončenie prijímania prihlášok.

Čl. XXVII

Výberová komisia

1. Na zhodnotenie výberového konania vymenuje generálny riaditeľ výberovú komisiu (ďalej len "komisia"), ktorá má nepárny počet členov. Komisiu vymenuje pre každé výberové konanie osobitne. Pre výberové konania vyhlásené jedným oznámením môže vymenovať jednu komisiu, ktorá však rokuje osobitne o každom vyhlásenom výberovom konaní.

2. Generálny riaditeľ vymenuje predsedu komisie a jej ďalších členov spravidla z týchto zamestnancov fondu: zástupca sekcie správy nehnuteľností, riaditeľ vyhlasovateľa, špecialista na usporiadanie pozemkového vlastníctva, špecialista ekonóm-analytik. Ďalších členov komisie vymenuje na návrh Ministerstva pôdohospodárstva SR a regionálnej poľnohospodárskej a potravinárskej komory z ich zástupcov. Členom komisie je vždy starosta obce (primátor), na území ktorej sa pozemky nachádzajú. Nevyhnutné náklady spojené s účasťou členov, ktorí nie sú zamestnancami fondu, hradí fond.

3. Komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých jej členov. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých členov komisie. V prípade rovnosti hlasov rozhoduje hlas predsedu komisie a ak nie je prítomný, rozhoduje hlas predsedajúceho.

4. Zasadnutie komisie zvoláva vyhlasovateľ tak, aby zápisnica z výberového konania bola predložená generálnemu riaditeľovi spravidla do 30 kalendárnych dní odo dňa ukončenia prijímania prihlášok.

Čl. XXVIII Otváranie obálok

1. Komisia zisťuje, či obálky boli doručené vyhlasovateľovi včas a či boli uchádzačom riadne označené. Komisia tiež zisťuje, či obálky nie sú poškodené a či boli vyhlasovateľom riadne označené. Ak komisia zistí (z podacej pečiatky pošty alebo z prezentačnej pečiatky vyhlasovateľa), že obálka nebola vyhlasovateľovi doručená včas alebo že nebola uchádzačom riadne označená, neotvára ju, ale ju odovzdá vyhlasovateľovi. Ten neotvorenú obálku najneskôr do troch pracovných dní po prvom zasadnutí komisie pošle doporučené so sprievodným listom späť uchádzačovi.

2. Všetky obálky doručené včas a uchádzačom riadne označené komisia otvorí, vrátane obálok, ktoré sú poškodené alebo ktoré neboli vyhlasovateľom riadne označené, čo uvedie v zápisnici.

3. Komisia po otvorení obálok zisťuje, či prihlášky spĺňajú podmienky uvedené v oznámení. Ak uchádzač nemá splnené záväzky voči fondu, prihláška sa nevyhodnocuje. Prihláška sa nevyhodnocuje tiež vtedy, ak k nej nie je pripojený podnikateľský zámer, návrh nájomnej zmluvy alebo výpis z príslušného registra, alebo ak je výpis starší ako tri mesiace, a ďalej vtedy, ak prihláška nie je podpísaná alebo je podpísaná osobou, ktorá na to nie je oprávnená.

Čl. XXIX Kritéria hodnotenia

1. Komisia hodnotí každú prihlášku z hľadiska

- a) vhodnosti podnikateľského zámeru uchádzača (uprednostňuje sa živočíšna výroba),
- b) ponuky výšky nájomného (najmä sa posudzuje reálnosť návrhu s prihliadnutím na nájomné v mieste obvyklé),
- c) plnenia si daňových a odvodových povinností uchádzačom.

2. Ak sa v oznámení o výberovom konaní uvedie i výška záväzku (dlhu) doterajšieho nájomcu voči fondu z nájmu pozemkov, ktoré sú predmetom výberového konania, komisia hodnotí aj vyhlásenie uchádzača prevziať tento záväzok alebo jeho časť.

3. Kritériá hodnotenia uvedené v odseku 1 a 2 a ich význam (percentuálne vyjadrenie) pre určenie poradia uchádzačov sa uvedú v oznámení o výberovom konaní. Význam jednotlivých kritérií pre určenie poradia uchádzačov sa určí s prihliadnutím na miestne podmienky, pričom vhodnosť podnikateľského zámeru sa ohodnotí najmenej štyridsiatimi a najviac šesťdesiatimi percentami.

4. Ak návrhy viacerých uchádzačov budú rovnocenné, prednosť má doterajší užívateľ.¹²⁾ Ak sa neprihlásil do výberového konania alebo bol z neho vylúčený, prednosť má uchádzač, ktorí si najlepšie plní povinnosti riadneho hospodára.

12) § 18 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Čl. XXX
Užšie výberové konanie

1. Komisia môže po posúdení prihlášok rozhodnúť, že sa uskutoční užšie výberové konanie, najmä ak je viac ponúk rovnocenných.

2. Uchádzačom, ktorých komisia v prvom kole vybrala do užšieho výberového konania, vyhlasovateľ doručí výzvu, aby svoje ponuky upresnili a poskytnú im na to primeranú lehotu. Vo výzve ich upozorní, že oneskorené upresnenie ponuky nebude komisia brať do úvahy.

3. Pre označovanie, doručovanie, preberanie a otváranie obálok do užšieho výberového konania platia primerane predchádzajúce ustanovenia.

4. Pri hodnotení upresnených ponúk komisia vychádza z kritérií vyhlásených v oznámení o výberovom konaní.

5. Uchádzačom v užšom výberovom konaní nemôže byť ten, kto nebol hodnotený v prvom kole, ani uchádzač, ktorý síce upresní ponuku, ale do užšieho hodnotenia nebol vybraný.

Čl. XXXI
Zápisnica z výberového konania

1. Komisia vyhodnotí prihlášky jednotlivých uchádzačov a o výsledku vyhotoví zápisnicu. V zápisnici uvedie najmä

a) miesto a deň rokovania komisie,
b) predmet výberového konania,
c) kto a kedy vyhlásil výberové konanie, dátum jeho začatia a dátum ukončenia prijímania prihlášok (tieto údaje možno nahradiť pripojením kópie oznámenia vyhlasovateľa),

d) počet obálok doručených vyhlasovateľovi ku dňu rokovania komisie,
e) počet obálok doručených vyhlasovateľovi po lehote určenej na prijímanie prihlášok,

f) počet obálok doručených vyhlasovateľovi v lehote určenej na prijímanie prihlášok - menovite sa uvedú jednotliví uchádzači v poradí, v akom ich obálky vyhlasovateľ prijal; uvedie sa, či prihláška spĺňa podmienky pre hodnotenie a uvedie sa hodnotenie uchádzača,

g) poradie uchádzačov, prípadne rozhodnutie, s ktorými uchádzačmi sa uskutoční užšie výberové konanie,

h) rozhodnutie, že nájomná zmluva sa uzavrie na dobu určitú (dva roky), ak ide o začínajúceho podnikateľa, ktorého podnikateľský zámer vyžaduje ešte ďalšie (neskoršie) posúdenie,

i) akademický titul, meno a priezvisko predsedu a členov komisie; tí pripoja svoje podpisy.

2. Vyhlasovateľ doručí zápisnicu generálnemu riaditeľovi do 3 pracovných dní od zasadnutia komisie, na ktorom rozhodla o víťazovi výberového konania.

Čl. XXXII Skončenie výberového konania

1. O víťazovi výberového konania rozhodne komisia tým, že určí poradie uchádzačov.
2. Vyhlasovateľ po uplynutí 30 pracovných dní od rozhodnutia komisie oznámi prvému uchádzačovi v poradí, že sa stal víťazom a ostatným uchádzačom oznámi, že vo výberovom konaní neuspeli. Oznámenie nepošle, ak generálny riaditeľ rozhodne podľa odseku 3 alebo ak má rozhodnúť správna rada fondu podľa odseku 5.
3. Generálny riaditeľ môže zmeniť rozhodnutie komisie a určiť ako víťaza ďalšieho uchádzača v poradí, ak
 - a) riaditeľ regionálneho odboru nesúhlasil s výsledkom výberového konania a pri podpisovaní zápisnice svoj nesúhlas a jeho dôvody výslovne uviedol,
 - b) vzniknú dôvodné pochybnosti o dodržaní postupu alebo kritérií určených na výber uchádzača, alebo ak vzniknú dôvodné pochybnosti o správnosti podkladov uchádzača, na základe ktorých ho komisia určila ako víťaza.
4. Generálny riaditeľ môže rozhodnutie komisie zmeniť do
 - a) 15 pracovných dní odo dňa doručenia zápisnice z výberového konania, ak ide o dôvod podľa odseku 3 písm. a/,
 - b) 25 pracovných dní odo dňa rozhodnutia komisie, ak ide o dôvod podľa odseku 3 písm. b/.
5. Ak starosta obce (primátor) nesúhlasil s výsledkom výberového konania a svoj nesúhlas a dôvody výslovne uviedol do zápisnice z výberového konania alebo doručil písomne na zasadnutie výberovej komisie, o víťazovi rozhodne správna rada fondu.¹³⁾

ŠTVRTÁ ČASŤ Ponukové konanie

Čl. XXXIII

1. Ponukovým konaním sa na účely tohto interného pokynu rozumie zistenie záujmu o nájom pozemkov zo strany osôb, ktoré
 - a) hospodária na pozemkoch susediacich s pozemkami, ktoré chce fond prenajať, ako aj ďalších osôb hospodáriacich na pozemkoch v tej istej obci,
 - b) hospodária na pozemkoch v susedných obciach, ak osoby uvedené v písm. a/ neprejavia o nájom pozemkov záujem.
2. Fond v ponukovom konaní postupuje tak, že najvhodnejšej z osôb uvedených v odseku 1 pošle návrh nájomnej zmluvy. Ak táto osoba návrh neprijme, fond pošle návrh nájomnej zmluvy ďalšej vhodnej osobe.

13) Zásady, ktorými sa upravuje postup správnej rady Slovenského pozemkového fondu pri nájme pozemkov v rámci výberového konania.

3. Fond prenajíma pozemky v ponukovom konaní, ak nájomná zmluva s doterajším nájomcom skončila alebo skončí a ak

- a) pre časovú tieseň nie je možné uskutočniť výberové konanie, alebo
- b) výberové konanie nebolo úspešné, alebo
- c) z poznatkov fondu vyplýva, že o nájom pozemkov neprejavia záujem aspoň dvaja vhodní uchádzači.

4. Z dôvodu uvedeného v odseku 2 písm. a/ možno pozemky prenajať najviac na jeden rok. V ostatných prípadoch sa pozemky prenajímajú na dobu neurčitú.

PIATA ČASŤ

Prechodné a záverečné ustanovenia

Čl. XXXIV

1. Ustanoveniami tohto interného pokynu sa spravujú aj nájmy vzniknuté pred dňom jeho účinnosti; vznik týchto nájmov a nároky z nich vzniknuté pred účinnosťou tohto interného pokynu sa spravujú interným pokynom generálneho riaditeľa č. 1/1998 v znení neskorších zmien a doplnkov.

2. Doterajšie nájmy pozemkov sa prispôbia tomuto internému pokynu postupne pri upresňovaní skutočnej výmery užívaných pozemkov.

3. Jedno vyhotovenie nájomnej zmluvy fond zasiela obci, na území ktorej sa nachádzajú prenajímané pozemky.

4. Zrušuje sa interný pokyn generálneho riaditeľa č. 1/1998 v znení interného pokynu č. 9/1998 a 12/1999 s výnimkou štvrtej časti s nadpisom Zásady pre uzavieranie zmlúv o nájme poľnohospodárskych pozemkov na iné ako poľnohospodárske účely.

- 5. Tento interný pokyn nadobudol účinnosť 1. mája 2001
Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 2/2002 nadobudol účinnosť 1.5.2002.

V Bratislave 11.4.2002

JUDr. Jaroslav P u š k á č
generálny riaditeľ v.r.

Príloha č. 1

Vzor nájomnej zmluvy, niektorých jej príloh a dodatkov
(k čl. II ods. 5, str. 3 interného pokynu)

Príloha č. 1
interného pokynu
generálneho riaditeľa č. 1/2001
o nájme pozemkov
k čl. II. ods. 5

VZOR nájomnej zmluvy na poľnohospodárske pozemky, ktorý treba **modifikovať podľa
konkrétnych podmienok**

N Á J O M N Á Z M L U V A č./rok

Čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenský pozemkový fond
Búdková 36, 817 15 Bratislava
zastúpený : JUDr. Jaroslavom Puškáčom
generálnym riaditeľom
bank. spojenie : VÚB Bratislava – Ružinov
číslo účtu : 36936-062/0200
IČO : 17 335 345

Nájomca : alt. I – právnická osoba

Obchodné meno
sídlo (vrátane PSČ)
zastúpený : ak. titul, meno, priezvisko, funkcia
bank. spojenie :
číslo účtu :
IČO :
DIČ :

alt. II – fyzická osoba

akademický titul, meno, priezvisko, rod, číslo
bydlisko (trvalý pobyt)- vrátane PSČ
prípadne obchodné meno a miesto podnikania
bankové spojenie
číslo účtu
IČO (ak je pridelené)
DIČ (ak je pridelené)

uzavreli podľa Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z.z. a na základe
výberového konania a ponukového konania (uvedie sa len ak bolo výberové konanie, resp.
ponukové konanie vykonané) túto

n á j o m n ú z m l u v u :

Čl. II

1. Predmetom nájomnej zmluvy, sú poľnohospodárske pozemky v okrese....., v týchto katastrálnych územiach (všetky vymenovať) o celkovej výmere ha, v nasledovnom členení :
 - a) vo vlastníctve SR v správe prenajímateľa o výmere ha (vykazovať na 4 desatinné miesta)
 - b) neznámych vlastníkov (§ 16 ods. 1, písm. b, c zákona č. 180/1995 Z.z.) o výmere ha (vykazovať v celých ha, ak nebol vykonaný ROEP)
2. Presná špecifikácia pozemkov podľa ods. 1 je uvedená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto nájomnej zmluvy. Ak sa na prenajímaných pozemkoch nachádza odvodňovací detail vo vlastníctve fondu uvádza sa do predmetu tejto zmluvy. Text pokračuje ďalším odsekom :
3. Predmetom zmluvy je odvodňovací detail vo vlastníctve prenajímateľa, ktorý je zabudovaný na výmereha na pozemkoch uvedených v ods. 1. Podrobnejšia špecifikácia týchto pozemkov je uvedená v prílohe č. 2 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

(toto ustanovenie treba formulovať s ohľadom na to, ako sa zmluvné strany dohodnú a na to, či fond má k dispozícii napr. projektovú alebo inú dokumentáciu, na základe ktorej je možné presne špecifikovať, kde sa odvodňovací detail nachádza. Takáto dokumentácia bude súčasťou prílohy č. 2 tejto zmluvy)
4. Nájomca preberá odvodňovací detail v stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy, a to podľa preberacieho protokolu , ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

(Ak sú fondu známe obmedzenia viaznuce na prenajímaných pozemkoch alebo niektorom z nich, v zmysle § 3 ods. 2 a 3 nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z.z. sa uvedú napr. :)
5. K pozemkom v katastrálnom území, parc. č.
 - je zriadené záložné právo v prospech podľa
 - má predkupné právo

Čl. III

Účel nájmu

Účelom nájmu je poľnohospodárske využitie prenajímaných pozemkov na (napr. na pestovanie poľných plodín, zriadenie ovocného sadu)- bližšie určenie nájmu. Treba však mať na zreteli , že účel nájmu ovplyvňuje tiež doba, na akú sa zmluva uzaviera – ovocný sad, vinice a pod.)

Ak je predmetom nájmu aj odvodňovací detail, možno účel nájmu formulovať – „odvodňovací detail sa prenajíma na účel, na aký bol zriadený“. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len so súhlasom fondu.

Čl. IV

Doba nájmu

- Zmluva sa uzaviera na dobu
- neurčitú

- určitú

(možno uviesť presný dátum, alebo len rok, alebo odkaz na skutočnosť, ktorou sa podmieňuje trvanie nájmu, napr. konkurz, likvidácia, alebo do zaplatenia kúpnej ceny, rozhodnutie príslušného orgánu, doba nájmu sa zosúladi tiež so špecifikáciou účelu nájmu – napr. vinice, sad a pod., ako aj so zásadami na prenájom pozemkov ako súčasť súboru vecí - príloha č. 3 k internému pokynu).

Pokiaľ ide o odvodňovací detail, dobu nájmu je treba zosúladiť s nájmom pozemkov).

Čl. V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že

- a) nájomné za prenajímanú pôdu sa na základe vyhlášky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania a úhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov vypočítava z celkovej výmery prenajímanej poľnohospodárskej pôdy podľa priemernej BPEJ je,- Sk/ha a určuje na % ročne,
- b) každý rok sa výška (suma) ročného nájomného vypočíta a upresní na základe inventarizácie pozemkov vykonanej vždy k 15.10. kalendárneho roka,
- c) nájomné podľa písm. b) je dohodnutým nájomným pre nasledujúci rok, a to až do jeho upresnenia k 15.10.

2. Nájomca bude platiť nájomné :

- a) naraz za kalendárny rok, a to do 15.12. kalendárneho roka ak výmera prenajatých pozemkov je menšia ako 50 ha
- b) v dvoch splátkach vždy do 30.9. a do 15.12. kalendárneho roka za kalendárny rok, ak výmera prenajatých pozemkov je väčšia ako 50 ha
- c) ak je nájomcom škola, platí nájomné v jednej splátke k 31.1. za predchádzajúci kalendárny rok na základe faktúry vystavenej k 15.12. predchádzajúceho roka
- d) ak fond uzavrel nájomnú zmluvu s účinnosťou od 1.10. nájomné za obdobie od 1.10. do 31.12. kalendárneho roka zaplatí nájomca do 30.9. nasledujúceho kalendárneho roka súčasne s prvou splátkou nájomného za kalendárny rok / ak je splatnosť len k 15.12. potom zaplatí nájomca v tomto termíne / na základe faktúry vystavenej prenajímateľom k 15.12. kalendárneho roka

3. Nájomca platí nájomné (jednotlivé splátky) na účet prenajímateľa

4. Zmluvné strany sa dohodli, že dôvodom na úpravu percenta nájomného (odsek 1, písm. a/) bude najmä pohyb cien a inflácia. Ak nedôjde k dohode o zmene percenta nájomného, bude to dôvodom na výpoveď. Počas plynutia jednoročnej výpovednej lehoty bude nájomca platiť prenajímateľovi nájomné obvyklé. Zmena BPEJ ku ktorej príde v priebehu kalendárneho roka nemá vplyv na výšku nájomného počas príslušného kalendárneho roka. Každá zmena nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.

5. Nájomca môže požiadať prenajímateľa o odpustenie alebo zľavu nájomného z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch a v lehotách týmito predpismi stanovenými /príloha č. 5 k internému pokynu /. Ak sa určí nižšie nájomné, je to dôvod na zmenu dojednaných podmienok nájomnej zmluvy, ktorá sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve.

6. Nájomca môže písomne požiadať prenajímateľa o nižšie nájomné z titulu ťažko obrábatelných pozemkov a pozemkov podnikateľsky nezaujímavých z dôvodov uvedených v prílohe č. 2 tohoto interného pokynu .

7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za odvodňovací detail je súčasťou nájomného za pozemky.

Čl. VI Podmienky nájmu

1. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať na dohodnutý účel , pôdu riadne obhospodarovať so starostlivosťou riadneho hospodára, zachovať jej úrodnosť a udržiavať ju v riadnom užívateľnom stave.

Nájomca je povinný

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 predpisy ustanovené zákonom o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu .

4. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností v zmysle zákona o dani z nehnuteľností.

5. Nájomca môže

a) prenajaté pozemky (niektoré z nich) dať do podnájmu inému, alebo

b) zmeniť druh prenajatých pozemkov (niektorého z nich) v súlade so zákonom o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa na základe písomnej žiadosti predloženej prenajímateľovi (príslušný RO SPF).

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 neplní podmienky stanovené v udelenom súhlase, resp. porušuje podmienky nájomnej zmluvy, je to dôvod na zrušenie podnájmu, kedykoľvek počas trvania podnájmu.

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 fond oprávnený určiť zmluvnú pokutu až do výšky 50% ročného nájomného.

(napr. doručením kópie výpisu z obchodného registra, živnostenského listu, osvedčenia samostatne hospodáriaceho roľníka).

8. Nájomca nesmie robiť na prenajatých pozemkoch, v ktorých je zabudovaný odvodňovací detail, také zásahy, ktoré by mohli spôsobiť jeho poškodenie, zničenie, alebo ktoré by obmedzovali, hoci aj čiastočne, využívanie na účel, na aký bol vybudovaný.

(toto ustanovenie treba uviesť aj v prípade, že predmetom zmluvy nie je odvodňovací detail, resp. nedošlo k dohode o ňom, ale v prenajatých pozemkoch je odvodňovací detail zabudovaný).

9. 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.

10. Nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie

11. Nájomca na svoje náklady udržiava odvodňovací detail v stave spôsobilom na obvyklé užívanie, na aké bol zriadený, t.j. vykonáva jeho údržbu, opravy alebo rekonštrukciu, je povinný vopred prenajímateľovi oznámiť potrebu vykonania opráv a rekonštrukcie. Odpisy podľa osobitných predpisov súvisiace s odvodňovacím detailom vykonáva nájomca. O ich výške informuje prenajímateľa pri inventarizácii poľnohospodárskeho pôdneho fondu.

12. Nájomca je povinný pri uzatváraní nájomnej zmluvy predložiť prenajímateľovi zoznam fyzických osôb, s ktorými má v predmetnom katastrálnom území uzatvorené nájomné zmluvy a umožniť prenajímateľovi nahliadnuť do týchto nájomných zmlúv

13. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.

14. Prenajímateľ je povinný na písomné požiadanie nájomcu informovať ho bez zbytočného odkladu o tom, ako má postupovať, ak

- a) žiada o odpustenie alebo zľavy z nájomného,
- b) žiada o udelenie súhlasu na prenájatie pozemkov (niektoré z nich) do podnájmu,
- c) žiada o zníženie nájomného z dôvodu ťažko obrábatelných pozemkov

Čl. VII

Skončenie nájmu

Nájom sa skončí dňa, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak.

(Takéto znenie sa uvedie v prípade, že je nájom dojednaný na určitý čas, v prípade, že je doba určitá vymedzená slovne – do speňaženia konkurznej podstaty alebo skončenia likvidácie alebo jeho časti, do skončenia výberového konania, do doby trvania nájmu na budovy – text je potrebné prispôsobiť).

1. Prenajímateľ môže nájom poľnohospodárskej pôdy vypovedať

aj pred uplynutím dohodnutej lehoty (tieto sa uvedú len v prípade, ak je dojednaný nájom na určitú dobu, inak text pokračuje)

z dôvodov uvedených v § 6 ods. 2 nariadenia vlády SR č. 208/1994 Z.z., a to ak

- a) nájomca podstatne zmenil druh pozemku bez súhlasu fondu,
- b) nájomca nenakladá s pozemkom so starostlivosťou riadneho hospodára,
- c) nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,
- d) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšej splátky nájomného.

2. Prenajímateľ môže nájom poľnohospodárskej pôdy vypovedať i z dôvodov, ak :

- a) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu fondu
- b) nedošlo k dohode o výške nájomného

- c) nedošlo k dohode o nájme odvodňovacieho detailu.
- d) ak sa prenajaté pozemky alebo niektoré z nich majú previesť z dôvodu všeobecného záujmu na účely výstavby alebo ťažby (napr. výstavba diaľnic, významné investície a pod.) a návrh fondu na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (upresnenie predmetu nájmu) bol neúspešný

3. Ak prenajímateľ vypovedal nájom z niektorého z dôvodov uvedených v odseku 2 a 3, je výpovedná lehota trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca, ktorý neskončí skôr, ako nájomca skončí zber úrody z prenajatých pozemkov v príslušnom roku.

4. Nájomca môže nájom vypovedať, ak

- a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá so starostlivosťou riadneho hospodára,
- b) fond 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.

5. Ak sa nedohodnú inak, prenajímateľ alebo nájomca môžu nájomnú zmluvu vypovedať

- a) v prípade, že nedôjde k dohode o zmene výšky (percenta) nájomného,
- b) bez uvedenia dôvodu.

Začiatok výpovednej lehoty a jej dĺžku upravuje Občiansky zákonník.

6. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť

- a) z dôvodov uvedených vo všeobecne záväzných právnych predpisoch (príloha č. 5 k tomuto internému pokynu)
- b) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa, je nečinný. Zmluva sa zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. V opačnom prípade doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy.

7. Ak dôjde ku zrušeniu nájomnej zmluvy dohodou, výpoveďou, alebo odstúpením od zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratáť prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak.

Za odovzdanie pozemkov, ku ktorým bola nájomná zmluva zrušená, sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

(Ak by fond nového nájomcu poveril prevzatím pozemkov, musí to oznámiť predchádzajúcemu nájomcovi)

8. Termínom „zber úrody“ tam, kde sa uvádza v tejto nájomnej zmluve, sa rozumie 30.9. kalendárneho roka.

Čl. VIII

Úroky z omeškania

1 . Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného (jednotlivých splátok) podľa čl. (uvedie sa konkrétne ustanovenie zmluvy), zaplatí prenajímateľovi úroky z omeškania vo výške

dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska k prvému dňu omeškania.

2. Ak nájomca

- a) poruší povinnosť vyplývajúcu z ustanovenia čl. (uvedie sa konkrétne ustanovenie zmluvy – prípadne sa povinnosť vypíše) je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške

..... vypočítaného podľa čl. na príslušný kalendárny rok z pozemkov, ku ktorým mal ohlasovaciu povinnosť,

b) užíva nehnuteľnosti na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté pozemky (niektorý 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, za každý i len začatý ha výmery pozemku, ktorého sa porušenie týka,

c) na svoje náklady neudržiava odvodňovací detail v stave spôsobilom na obvyklé užívanie (nevykonáva údržbu, opravy alebo rekonštrukciu), alebo na pozemkoch vykonal také zásahy, ktoré by mohli spôsobiť jeho poškodenie alebo zničenie, alebo obmedzujú hoci len čiastočne, jeho užívanie na určený účel, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške (až do 50% ročného nájomného - výšku zmluvnej pokuty je možné odstupňovať, súčet – i percentuálny nemôže presiahnuť 50 % ročného nájomného)

3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na úhradu škody dotknuté. Zmluvnú pokutu nájomca zaplatí, aj keď porušenie zmluvy nezavinil.

Čl. IX

Osobitné ustanovenie

1. Upresnenie výmery prenajímanej pôdy 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, 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. I. ods. 1 písm. b) sa prihlásil vlastník.

4. Zmeny nájomnej zmluvy vyplývajúce z odseku 2 alebo 3 sa po splnení zákonom stanovených podmienok vykonajú dodatkom k nájomnej zmluve

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. V prípade pochybností, či sa nájomca stará o pozemky so starostlivosťou riadneho hospodára, nájomca je povinný na požiadanie prenajímateľa predložiť doklad príslušného orgánu (Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho) o agrochemických vlastnostiach prenajatých pozemkov, ktorý si nájomca zadováži na vlastné náklady. (Možno uviesť i ďalšie podmienky, ktoré fond ako prenajímateľ alebo nájomca považujú za potrebné a na ktorých sa dohodnú).

6. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi pred skončením nájmu vstup na pozemky za účelom zhodnotenia stavu pozemkov

7. Nájomca súhlasí s poskytnutím informácií podľa zák. č. 211/2000 Z.z.

Čl. X Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť so súhlasom zmluvných strán len písomne, dodatkom.

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 na znak súhlasu podpísali.

4. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom

V Bratislave, dňa

V, dňa

.....

.....

generálny riaditeľ SPF
(vz. riaditeľ RO SPF)

meno a priezvisko nájomcu
(nájomca)

odtlačok pečiatky fondu

odtlačok pečiatky nájomcu,
ak ju má vyhotovenú

Vzor dodatku č. k NZ pre katastrálne územia so zapísanými
ROEP do KN (katastrálne operáty
spracované programom IPF).

Dodatok č. k NZ č.

uzatvorený medzi :

A. prenajímateľom : Slovenská republika – Slovenský pozemkový fond
Búdková 36, 817 15 Bratislava
bankové spojenie : VÚB Bratislava – Ružinov
IČO : 36936-062/0200
číslo účtu : 17 335 345

v zastúpení : JUDr. Jaroslav Puškáč - generálny riaditeľ

B. nájomcom : Názov subjektu :
adresa :
bankové spojenie :
číslo účtu :
IČO :

v zastúpení :

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Výška nájomného pre rok 2001 sa upravuje z dôvodu zmeny skutočne užívanej
výmery poľnohospodárskej pôdy v správe a nakladaní SPF k 1.1.2001 podľa schváleného
a do KN zapísaného registra obnovenej evidencie pozemkov ROEP v k.ú.

Celková výmera poľnohospodárskych pozemkov : ha

z toho : - prenájom vlastnícky doloženej pôdy : ha

- prenájom od SPF celkom : ha

z toho : pozemky vo vlastníctve SR - SPF : ha

a pozemky vo vlastníctve NV - SPF : ha

Špecifikácia pozemkov – stav prenajatých pozemkov podľa katastrálnych území

1. Katastrálne územie -

Parcely KN-C					
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku kód*	Výmera podielu v ha		Prenajatá výmera od SPF celkom ha
			SR - SPF	NV- SPF	
S p o l u :					

Členenie podľa druhu pozemku

kód*	slovom	výmera v ha	
		SR - SPF	NV – SPF
2	orná pôda		
3	chmelnice		
4	vinica		
5	záhrada		
6	ovocný sad		
7	trvalý trávny porast		

Poznámka : * uvedie sa kód podľa programu IPF

- Táto zostava č.10 výstupu IPF je neoddeliteľnou súčasťou dodatku č.

Čl. II.

Výpočet výšky nájomného pre rok 2001

Ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške ... % z priemernej ceny pôdy podľa vyhlášky č. 58/1993 Z.z.

Priemerná úradná cena pôdy v kat. úz. : Sk/ha
 Prenajatá výmera v kat. úz. : ha
 Výška ročného nájmu v kat. území : Sk

Celková výmera prenajatých pozemkov od SPF : ha

Celková výška ročného nájomného : Sk
1. splátka za rok 2001, vo výške 50% z ročného nájomného : Sk
Preplatok na nájomnom k 31.12.2000, resp. zľava z titulu sucha 2000 : Sk
Výsledná 1. splátka, splatná k 30.9. 2001 : Sk
Výška 2. splátky nájomného za rok 2001, splatnej 15.12.2001,
vypočítanej z celkovej ročného nájomného po odpočte uhradenej
1. slátky, ak nedôjde ku zmene prenajatej výmery : Sk

Čl. III.

Tento dodatok tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy č. a je vyhotovený v 6 – tich exemplároch.

Vypracoval :

V dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....

.....

generálny riaditeľ

Poznámka :

Týmto spôsobom sa uvedú všetky katastrálne územia so zapísaným ROEP do KN, v ktorých SPF prenajíma nájomcovi poľnohospodársku pôdu, vrátane členenia podľa druhu pozemku. V katastrálnych územiach s nezapísaným ROEP sa u pozemkov štátnych (SR-SPF) dodrží postup podľa katastrálnych území, u pozemkov v nakladaní – prenajímaní SPF (NV – SPF) sa uvedie celková výmera týchto pozemkov v celých ha.

Dodatok č. k NZ č.

uzatvorený medzi :

A. prenajímateľom : Slovenská republika – Slovenský pozemkový fond
Búdková 36, 817 15 Bratislava
bankové spojenie : VÚB Bratislava – Ružinov
IČO : 36936-062/0200
číslo účtu : 17 335 345

v zastúpení : (meno a priezvisko riaditeľa RO SPF)

len prenajímateľ)

(ďalej

B. nájomcom : Názov subjektu :
adresa :
bankové spojenie :
číslo účtu :
IČO :

v zastúpení :
:

(ďalej len nájomca)

Čl. I.

Výška nájomného pre rok 2001 sa upravuje z dôvodu zmeny skutočne užívanej výmery poľnohospodárskej pôdy v správe a nakladaní SPF k 1.1.2001 (podľa schváleného a do KN zapísaného registra obnovenej evidencie pozemkov ROEP v k.ú.)

Celková výmera poľnohospodárskych pozemkov
v užívaní nájomcu : ha
z toho : - prenájom vlastnícky doloženej pôdy : ha
prenájom od SPF celkom : ha
z toho : - pozemky vo vlastníctve SR - SPF : ha
- pozemky vo vlastníctve NV - SPF : ha

Špecifikácia pozemkov – stav prenajatých pozemkov podľa katastrálnych území

Katastrálne územie	Výmera podielu v ha		Členenie podľa druhu pozemku					
	SR - SPF	NV- SPF	Or.pôd a	Vinice	Chmel	záhrad y	Ov.sad	TTP
S p o l u :								

Sumár za všetky katastrálne územia :

vlastníctvo	prenajatá výmera r.2001 (ha)		
	stav k 1.1.2001	prírastok úbytok r.2001	stav k 15.10.2001
SR-SPF			
NV-SPF			
SPF celkom			
známy vlastník			
prenajatá výmera s p o l u			

Poznámka : * špecifikácia prenajímaných poľnohospodárskych pozemkov, napr. výstup z programu IPF – zostava Z-10 , tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy

Čl. II.

Výpočet výšky nájomného pre rok 2001

Ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške ... % podľa zistenej BPEJ

Priemerná úradná cena pôdy v kat. úz. : Sk/ha
Prenajatá výmera : ha
Výška ročného nájmu : Sk

Celková výmera prenajatých pozemkov od SPF : ha

Celková výška ročného nájomného : Sk

1. splátka za rok 2001, vo výške 50% z ročného nájomného : Sk

Preplatok na nájomnom k 31.12.2000, resp. zľava z titulu sucha 2000 : Sk

Výsledná 1. splátka, splatná k 30.9. 2001 : Sk

Výška 2. splátky nájomného za rok 2001, splatnej 15.12.2001,
vypočítanej z celkovej ročného nájomného po odpočte uhradenej
1. splátky, ak nedôjde ku zmene prenajatej výmery : Sk

Čl. III.

Tento dodatok tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy č. a je vyhotovený v 6 – tich exemplároch.

V dňa

Prenajímateľ :

Nájomca :

.....
(meno a priezvisko)
riaditeľ RO SPF

.....

Príloha č. 1 k nájomnej zmluve
na poľnohospodárske pozemky

- V Z O R -

preukázania výmery a špecifikácie pozemkov

Určenie pozemkov podľa čl. IV. nájomnej zmluvy č. 4 -/rok
(ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy)

A) Preukázanie výmery poľnohospodárskej pôdy užívanej poľnohospodárskym subjektom pre účely uzatvorenia nájomnej zmluvy so Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len SPF) ku dňu, rok

Poľnohospodársky podnik – presný názov
- presná adresa s uvedením PSC
.....

1. Celková výmera užívaných pozemkov predstavuje, ha

z toho : poľnohospodárska pôda, ha

nepoľnohospodárska pôda, ha

2. Nájom od SPF celkom, ha

z toho : SR SPF, ha

NV SPF, ha

3. Nájom od známeho vlastníka (NZ s FO),ha

pozemky vo vlastníctve nájomcu,ha

4. Stanovenie nájomného :

Ročná sadzba nájomného bola dohodnutá vo výške % z priemernej úradnej ceny pôdy podľa BPEJ.

Priemerná úradná cena pôdy :, - Sk/ha

Výmera prenajatých pozemkov od SPF,ha

Výška ročného nájomného celkom činí :, - Sk

5. Nájomné bude splatné v dvoch (jednom) termínoch a to nasledovne :

1. splátka vo výške 50 % ročného nájomného I. – VI. mesiac príslušného roka + nájomné za obdobie X. – XII. predchádzajúceho roka v prípade, že nájomná zmluva bola uzatvorená s účinnosťou od 1.X. predchádzajúceho roka so splatnosťou k 30.9. príslušného roka

2. splátka vo výške 50 % ročného nájomného (VII. – XII. mesiaca príslušného roka)so splatnosťou k 15.12. príslušného roka na základe upresnenia výmery skutočne užívanej pôdy

nájomcom od SPF, ktorá bude zároveň podkladom pre výpočet I. splátky nájomného splatnej k 30.9. nasledujúceho roka

B. Špecifikácia pozemkov podľa čl. IV. nájomnej zmluvy – stav prenajatých pozemkov podľa katastrálnych území

1. Katastrálne územie -

Parcela KN-C					
Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku kód*	Výmera podielu v ha		Prenajatá výmera od SPF celkom ha
			SR - SPF	NV- SPF	
S p o l u :					

Členenie podľa druhu pozemku

kód*	slovom	výmera v ha
2	orná pôda
3	chmeľnica
4	vinica
5	záhrada
6	ovocný sad
7	trvalý trávny porast

* uvedie sa kód podľa programu IPF

V, dňa

.....
nájomca
meno a funkcia

.....
prenajímateľ
meno a funkcia
vz. podpisuje riaditeľ RO SPF

Poznámka :

Týmto spôsobom sa uvedú všetky katastrálne územia, v ktorých SPF prenajíma nájomcovi poľnohospodársku pôdu, vrátane členenia podľa druhu pozemku.

V katastrálnych územiach s nezapísaným ROEP sa u pozemkov štátnych (SR-SPF) dodrži postup podľa katastrálnych území, u pozemkov v nakladaní – prenajímaní SPF (NV – SPF) sa uvedie celková výmera týchto pozemkov v celých ha.

Príloha č. 2 k nájomnej zmluve

V z o r
K ŠPECIFIKÁCII ODVODŇOVACIEHO DETAILU

Základné údaje pre nájomcu k odvodňovaciemu detailu podľa čl. XVIII. –
odvodňovací detail novely IP č.1/98 – nájomné zmluvy.

V súvislosti s prenájomom poľnohospodárskych pozemkov vo vlastníctve štátu v správe SPF a pozemkov vlastníkov s neznámym pobytom a neznámymi vlastníkmi, SPF v Bratislave ako prenajímateľ pozemkov podľa prílohy č.1, bod B prenajíma nájomcovi pozemky v rozsahu :

KATASTRÁLNE ÚZEMIE	CELKOVÁ VÝMERA K.Ú. V HA	Z TOHO (V HA)	
		SR – SPF	NP – SPV, NV – SPF
S P O L U :			

a zároveň prenajíma do užívania aj odvodňovaciu drenáž, vrátane jej údržby a potrebných opráv nájomcovi, uvedenom v nájomnej zmluve č..... , a to :

KATASTR ÁLNE ÚZEMIE	VÝMERA ODVOD. DETAILU V HA	ROK REALIZ ÁCIE	NÁZOV STAVBY	ÚČTOVNÁ HODNOTA PRI PREVZATÍ SPF V SK	ZOSTATKOVÁ HODNOTA K 1.1. BEŽNÉHO ROKA V SK
S P O L U :					

ZÁKLADNÉ ÚDAJE K ODVODŇOVACEJ DRENÁŽI SÚ SPRACOVANÉ PODĽA MATRIČNÝCH KARIET ODVODŇOVACEJ STAVBY – DRENÁŽE A ZOZNAMU ODVODŇOVACIEHO DETAILU, VEDENOM NA RO SPF V

K prenajímanej odvodňovacej drenáži (drény, šachty, výuste) je stav v projektovej dokumentácii, pôvodných mapových podkladov a zapísaných registroch (ROEP a ZRPS) do katastra nehnuteľnosti nasledovný * (+ je k dispozícii , - nie je k dispozícii), a to :

KATASTRÁLNE ÚZEMIE	PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁ CIA	PŔVODNÉ MAPOVÉ PODKLADY	REGISTRE	
			ROEP	ZRPS
	*	*	*	*

* UVEĎTE PRÍSLUŠNÉ ZNAMENKO

POĽA SÚBORU POPISNÝCH A GEODETICKÝCH INFORMÁCIÍ KATASTRÁLNYCH OPERÁTOV (ZAPÍSANÉ ROEP A ZRPS DO KN) BUDÚ OSOBITNE ŠPECIFIKOVANÉ

K PRENAJÍMANÝM PLOCHÁM ODVODŇOVACEJ DRENÁŽE AJ VLASTNÍCKE
 VZŤAHY K POZEMKOM, A TO :

KATASTRÁLNE ÚZEMIE	VÝMERA DRENÁŽE V HA	Z TOHO K POZEMKOM PODĽA VLASTNÍCKYCH VZŤAHOV V HA		
		SR – SPF	NP-SPF A NV-SPF	FYZ. A PRÁV. OSOBY
S P O L U :				

Príloha č. 2

Vzor nájomnej zmluvy o prenájme pozemkov na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva uzavretá v zmysle zákona č. 181/1995 Z.z. a nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.
(k čl. II ods. 5, str.3 interného pokynu)

Príloha č. 2 interného pokynu
generálneho riaditeľa č. 1/2001
o nájme pozemkov
k čl. II ods. 5

VZOR

ZMLUVA č.....
o prenájme pozemkov na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva uzavretá v zmysle
zákona č. 181/1995 Z.z. a nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ : Slovenský pozemkový fond
Búdková 36
817 15 Bratislava
v zastúpení : JUDr. Jaroslav Puškáč
generálny riaditeľ
IČO : 17 335 345
bankové spojenie : VÚB Bratislava – Ružinov
číslo účtu : 36936-062/0200
variabilný symbol : (číslo zmluvy)
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : názov (uviesť presne podľa rozhodnutia o registrácii PS)
v zastúpení : (štatutárny zástupca –zástupcovia- uvedení vo výpise z rozhodnutia
o registrácii)
meno a priezvisko – funkcia
adresa, PSČ
rodné číslo
bankové spojenie :
číslo účtu:

(ďalej len „nájomca“)

Článok II. Predmet zmluvy

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi lesné a poľnohospodárske pozemky, ktoré sú
v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z.z. v správe Slovenského pozemkového fondu a
tvoria podiel na spoločnej nehnuteľnosti.

Výmery pozemkov :

- A. Lesné pozemky :
- | | |
|---|----|
| Výmera prenajímaných lesných pozemkov v spoločnej nehnuteľnosti | ha |
| z toho : vo vlastníctve štátu, § 6 ods. 1 písm. a)
zák. č. 181/1995 Z.z..... | ha |
| v správe SPF § 6 ods. 1 písm. b), c), d) | |

zák. č. 181/1995 Z.z.ha

Ročná výška nájomného bola určená dohodou a nápočtom podľa predpisu lesného hospodárskeho plánu (ďalej len „LHP“) a Metodického postupu pre stanovenie nájomného

ročné nájomné za 1 ha lesnej pôdy.....Sk

ročné nájomné za lesné pozemky celkom..... Sk

aliquótna časť nájomného za rok.....Sk.

Zoznam pozemkov spolu s výmerou je uvedený v Dohode o odovzdaní majetku do užívania vlastníkovi so sídlom.....č.:
zo dňa

B. Poľnohospodárske pozemky :

Výmera prenajímaných poľnohospodárskych pozemkov

spoločnej nehnuteľnosti.....ha

z toho : vo vlastníctve štátu, § 6 ods. 1 písm. a)

zák. č. 181/1995 Z.z.....ha

v správe SPF § 6 ods. 1 písm. b), c), d)

zák. č. 181/1995 Z.z.ha

Ročná výška nájomného bola dohodnutá vo výške 1 % z priemernej úradnej ceny podľa BPEJ

priemerná úradná cena pôdy za 1 ha..... Sk

ročný nájom za 1ha poľnohospodárskej pôdy..... Sk

ročné nájomné za poľnohospodárske pozemky celkom..... Sk

C. Ročné nájomné za lesné a poľnohospodárske pozemkySk

Článok III. Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú od.....do.....
(podľa platnosti LHP)

Článok IV. Dohoda o výške nájomného a spôsob jeho platenia

Výška nájomného za prenajímané lesné a poľnohospodárske pozemky je stanovená dohodou podľa vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.

Výška nájomného je určená v článku II. tejto zmluvy u lesných pozemkov podľa dohody a predpisu LHP, u poľnohospodárskych pozemkov podľa dohody a priemernej BPEJ.

Ročné nájomné je splatné jednorazovo, a to k 31.10. bežného roka.

V prípade omeškania platby sa nájomné zvyšuje o úrok z omeškania, ktorý sa rovná 2- násobku diskontnej sadzby v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z.

Nájomné je splatné poštovou poukážkou (prevodom z účtu) na účet SPF uvedený v článku I. tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu – čísla zmluvy.

Podkladom pre zmenu výšky nájomného bude aktualizovaná výmera lesných a poľnohospodárskych pozemkov v správe SPF k termínu 31.12. v bežnom roku.

Článok V. Podmienky nájmu

Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na týchto podmienkach nájmu :

1. Nájomca je povinný hospodáriť na prenajatých lesných pozemkoch so starostlivosťou riadneho hospodára, dodržiavať ustanovenia zákona SNR č. 100/1977 Zb. o hospodárení v lesoch a štátnej správe lesného hospodárstva v znení neskorších predpisov a ostatných zákonov a nariadení týkajúcich sa lesného hospodárstva a zodpovedá za hospodárenie v lesoch v zmysle platného LHP.
2. Nájomca je povinný prenajaté poľnohospodárske pozemky užívať pre účely poľnohospodárskej výroby, poľnohospodársku pôdu riadne obhospodarovať a zachovať jej úrodnosť.
3. Nájomca je povinný využívať všetky právne prostriedky na ochranu pozemkov a pritom dbať, aby nedošlo k ich poškodeniu, zmenšeniu, strate produkčnej schopnosti alebo ich mimoprodukčných funkcií z hľadiska ochrany životného prostredia.
4. Prenajímateľ má právo na kontrolu hospodárenia v lesných porastoch a nahliadať do výkazov hospodárenia (ročných úloh a odpočtov) ako aj výkazov o finančnom hospodárení pozemkového spoločenstva.
Nájomca vytvorí podmienky, aby sa zástupca SPF stal členom dozornej rady spoločenstva ak v správe SPF je viac ako 1/3 podielu spoločnej nehnuteľnosti, alebo ak prenajíma nájomcovi väčšiu výmeru ako 100 ha.
5. Náklady na činnosť odborného lesného hospodára na prenajatých pozemkoch uhradí nájomca .
6. Nájomca sa zaväzuje platiť daň z lesných a poľnohospodárskych nehnuteľností v zmysle zákona č. 317/1992 Zb. v znení neskorších predpisov, ktoré sú predmetom nájmu.
7. Nájomca nie je oprávnený dať prenajaté pozemky v správe SPF do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu SPF.
8. Nájomca sa zaväzuje, že bude písomne prizývať prenajímateľa na valné zhromaždenie a navrhne zástupcu RO SPF (spravidla lesníka špecialistu) za kandidáta do dozornej rady.
9. Nájomca je povinný bezodkladne každú zmenu v názve pozemkového spoločenstva a zmenu týkajúcu sa štatutárneho zástupcu oznámiť príslušnému regionálnemu odboru SPF a sekcii správy nehnuteľností SPF Bratislava za účelom spracovania dodatku k tejto nájmovej zmluve.

Článok VI. Zmluvná pokuta

Nedodržaním podmienok vyplývajúcich z niektorého ustanovenia danej zmluvy sa zmluvné strany dohodli, že prenajímateľ u nájomcovi uloží zmluvnú pokutu vo výške 50% zmluvne dohodnutého nájomného.

Článok VII.
Zmeny v zmluve

Prípadné zmeny budú riešené dodatkom k zmluve, ktorého návrh predloží prenajímateľ alebo nájomca.

Článok VIII.
Iné podmienky

Nájomca je povinný v zmysle nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z. o nájme poľnohospodárskych a lesných nehnuteľností a nájme poľnohospodárskeho podniku oznámiť trvanie nájmu k pozemkom miestne príslušnej obci, ktorá vykonáva správu dane.

Nájomca sa zaväzuje od roku 2000 aktualizovať ročnú výšku nájmu na základe vývoja hladiny vstupov a výstupov lesnej výroby, ak táto dosiahne v príslušnom roku viac ako 10%, vzhľadom na mieru inflácie k 31. 3. bežného roka.

Článok IX.
Účinnosť zmluvy

Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami (na dobu uvedenú v článku III. tejto zmluvy).

Článok X.
Záverečné ustanovenie

Pokiaľ nie je uvedené v tejto zmluve inak, riadia sa vzájomné vzťahy zmluvných strán Občianskym zákonníkom. Táto zmluva je vyhotovená v 5-tich vyhotoveniach, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.

V Bratislave.....
dňa.....

V
dňa.....

prenajímateľ:

nájomca :

.....
generálny riaditeľ

Príloha č. 3

Zásady prenájmu pozemkov ako súčasť súboru vecí

(k čl. VI ods.1 písm. a/, str. 6 interného pokynu a čl. VII ods. 1, str.7 interného pokynu)

Príloha č. 3 interného pokynu
generálneho riaditeľa č. 1/2001
o nájme pozemkov
k čl. VI. ods. 1 písm. a) a
k čl. VII. ods. 1

Zásady prenájmu pozemkov ako súčasť súboru vecí

Dôvodom na vypracovanie týchto zásad je potreba zabezpečiť jednotný postup pri prenájme poľnohospodárskych pozemkov v správe fondu ako súčasť súboru vecí tým záujemcom, ktorý v rámci likvidácie, alebo konkurzného konania nadobudli do vlastníctva budovy a stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe, alebo na tieto budovy a stavby majú uzavreté nájomné zmluvy s likvidátorom, alebo správcom konkurznej podstaty. Jedná sa o pozemky, ktoré sú s takýmto majetkom funkčne späté.

V prípade vyhlásenia likvidácie, konkurzu na majetok úpadcu, bezodplatného prevodu na oprávnenú osobu pripadajú pri prenájme poľnohospodárskych pozemkov k hnutel'nému a nehnuteľnému majetku nasledovné možnosti prenájmu poľnohospodárskych pozemkov v správe fondu :

1. Vlastník hnutel'ného a nehnuteľného majetku, ktorý nemá zameranie na poľnohospodársku výrobu, vo svojom podnikateľskom zámere neuvažuje s poľnohospodárskou výrobou a je jediným nadobúdateľom - v takom prípade fond neprenajíma vlastníkovi takéhoto majetku žiadne poľnohospodárske pozemky. V takomto prípade sa poľnohospodárske pozemky, ktoré sú funkčne späté s týmto majetkom prenajmú na dobu 1 roka alebo doterajšiemu nájomcovi, alebo susediacim poľnohospodárskym subjektom, s ktorými má fond už uzatvorené nájomné zmluvy a sú serióznymi partnermi voči fondu (plnia si povinnosti vyplývajúce zo všetkých zmluvných vzťahov, daňové povinnosti a pod.). Ak sa do ukončenia nájomnej zmluvy vlastník nepreukáže činnosťou na úseku poľnohospodárskej výroby (výpis z Obchodného registra + podnikateľský zámer) zabezpečí príslušný regionálny odbor fondu výberové, resp. ponukové konanie.

2. Hnutel'ný a nehnuteľný majetok nadobudne do vlastníctva jediný vlastník so zameraním na poľnohospodársku výrobu a budovy slúžia v súčasnom období poľnohospodárskej výrobe - v tomto prípade sa s takýmto vlastníkom uzatvorí nájomná zmluva na všetky pozemky v správe fondu, ktoré sú s týmto majetkom funkčne späté a boli zmluvne prenajaté doterajšiemu nájomcovi .

3. Vlastníctvo k hnutel'nému a nehnuteľnému majetku nadobudnú viaceré právnické a fyzické osoby, ktoré vykonávajú poľnohospodársku činnosť. V takomto prípade sa prenájom pozemkov a stanovenie výmery pozemkov v správe fondu určuje percentuálne k nadobudnutému majetku.

A) Pri stanovení výmery sa vychádza :

a) z účtovnej hodnoty majetku ako celku k nadobudnutej hodnote majetku vlastníkmi (ak je k dispozícii o správcu konkurznej podstaty)

b) zo znaleckých posudkov za predpokladu, že znalecký posudok je vypracovaný na celý majetok.

Pomocnými kritériami, na základe ktorých sa stanoví konečná prenajatá výmera sú :

a) účel budov a stavieb pre poľnohospodárske využitie s posúdením podnikateľského zámeru (zameranie na živočíšnu výrobu)

b) doterajšie plnenie zmluvných vzťahov voči fondu ak mal fond so záujemcom o prenájom pozemkov už uzatvorenú nájomnú zmluvu, tiež starostlivosť riadneho hospodára o pozemky v doterajšom nájomnom vzťahu

c) stanovisko obce

d) stanovisko RO MP SR

e) nájomné zmluvy uzatvorené v príslušnom katastrálnom území s fyzickými osobami

f) iné špecifické podmienky príslušného regiónu – stanovisko regionálneho odboru fondu

B) Doba nájmu :

a) ak budovy a stavby v čase nadobudnutia ich vlastníctva fyzickými a právnickými osobami, ktoré vykonávajú poľnohospodársku činnosť, nie sú funkčné a neslúžia poľnohospodárskej výrobe, nájomná zmluva sa s vlastníkom budov a stavieb uzatvorí na dobu určitú – na dobu 1 roka. Pred uplynutím doby nájmu po posúdení podnikateľského zámeru a plnenia si záväzkov vyplývajúcich z nájomných vzťahov sa nájomná zmluva :

aa) dodatkom predĺži opäť na dobu 1 roka za predpokladu, že vlastník budovy zatiaľ nevyužíva na poľnohospodársku činnosť

ab) na dobu neurčitú za predpokladu, že predložený podnikateľský zámer je reálny a vlastník využíva budovy a stavby na poľnohospodársku činnosť

b) Ak v čase nadobudnutia vlastníctva budov a stavieb tieto slúžia poľnohospodárskej výrobe uzatvorí sa nájomná zmluva na pozemky s vlastníkom budov na dobu neurčitú v súlade s horeuvedenými kritériami.

4. Hnuteľný a nehnuteľný majetok po úpadcovi nadobudnú okrem vlastníkov poľnohospodárskym zameraním čiastočne aj tí, ktorí vo výpise Obchodného registra nemajú poľnohospodársku činnosť a k nadobudnutému majetku ani nepožadujú poľnohospodárske pozemky V takomto prípade fond tieto pozemky prenajme :

a) ostatným nadobúdateľom budov a stavieb, ktorých predmetom činnosti je poľnohospodárstvo a výmera prislúchajúca k ich nadobudnutému majetku nezabezpečuje živočíšnu výrobu v požadovanej miere ,

b) susediacim subjektom – doterajším nájomcom fondu (vrátane SHR) v danom k.ú., pokiaľ sú pre fond dobrými partnermi (nájomné, starostlivosť dobrého hospodára, súhlasné stanovisko obce, RO MP SR, a uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami).

5. Hnuteľný a nehnuteľný majetok nepredaný - riešený prenájmom

Do speňaženia konkurznej podstaty, alebo ukončenia likvidácie uzatvorí fond nájomné zmluvy na pozemky s tým subjektom, ktorý má na hnuteľný a nehnuteľný majetok uzatvorené nájomné zmluvy so správcom konkurznej podstaty, alebo s likvidátorom a vykonáva poľnohospodársku činnosť. Doba nájmu poľnohospodárskych pozemkov sa zosúladí s nájomnou zmluvou na budovy a stavby, pričom sa súčasne upravujú výpovedné dôvody vo vzťahu k zmene vlastníckych vzťahov k hnuteľnému a nehnuteľnému majetku tak, aby nadobúdateľ majetku mohol vstúpiť do práv nájomcu od 1.10. príslušného roka, v ktorom tento majetok nadobudol do vlastníctva.

6. V prípade postupného predaja budov a stavieb (časť budov vo vlastníctve, časť budov v prenájme) sa postupuje obdobne podľa ods. 3 a 5.

Poznámka : Za ideálneho stavu a dodržania všetkých kritérií obsiahnutých v návrhu zásad prenájmu pozemkov v správe fondu ako súčasť súboru vecí sa odporúča ako príklad použiť nasledovný prepočet stanovenia výmery nadobúdateľom (nájomcom) hnuteľného a nehnuteľného majetku (viď príloha).

Príloha č. 1 k zásadám...

Príklad k výpočtu prenájmu pozemkov v správe SPF ako súčasť súboru vecí

Príklad 1 :

Nehnutelnosti

Pre zjednodušenie sa prepočet
vykonáva s výmerou 1000 ha
(platí pre všetky príklady)

30% prenájom na poľnohosp. činnosť

70% neprenajaté, nepredané,

resp. časť predaná na nepoľnohospod. činnosť

Rozdelenie :

- a) Nájomcovi na poľnohospod. činnosť príslušné %, t.j. 30% ako má z nehnuteľnosti, t.j. 300 ha
- b) Zostávajúcich 700 ha
pokiaľ nebudú predané všetky nehnuteľnosti uplatňovať zásadu, že 10% z tejto pôdy prideliť nájomcom z bodu a), je to akési ohodnotenie, dočasná bonifikácia za to, že nám riešia nehnuteľnosť s využitím na poľnohospod. činnosť. Čiže 700 ha mínus 10% t.j. 70 ha sa pridá nájomcovi v bode a), ten bude mať prenájom spolu 370 ha na dobu určitú a zostávajúcich 630 ha dať susedným poľnohospod. subjektom, ktoré vykonávajú živočíšnu výrobu, pričom prednosť má ten, kto má vyššie zaťaženie VDJ na 100 ha (beriem údaj terajší, pred možným prenájomom). 630 ha sa prenájma na dobu určitú. Postup za použitia kritéria (živočíšna výroba) nevylučuje uchádzať sa o ďalšiu pôdu i nájomcu a).

Príklad 2 :

Nehnutelnosti

a) 30% prenájom na poľnohospod. činnosť

b) 20% predaná na poľnohospod. činnosť

c) 50% – pozri príklad 1

Rozdelenie : 1. krok

a) nájomca 30%, t.j. 300 ha

b) nájomca 20%, t.j. 200 ha

c) zostáva 500 ha,

2. krok : podľa zásady uvedenej v príklade 1 bod b) prideliť záujemcom a) a b) 10%, t.j. zo zostávajúcich 500 ha je to 50 ha a tie sa pridelia nájomcovi a) 30 ha a nájomcovi b) 20 ha, čiže prenájom :

nájomca a) 330 ha na dobu určitú

nájomca b) 200 ha na dobu neurčitú (kúpil nehnuteľnosť) a 20 ha na dobu určitú

3. krok : Zostávajúcich 450 ha prenajať na dobu určitú, postup podľa záveru príkladu 1, bod b).

Príklad 3 :

Nehnutelnosti :

a) 60% predané na poľnohospod. činnosť

b) 40% predané na nepoľnohospod. činnosť

V čase, keď je všetko (nehnutelnosti) predané postup nasledovný :

- nájomca a) kúpil 60% na poľnohospod. činnosť prenajať 600 ha na dobu neurčitú
- zostatok 400 ha prenajať na dobu neurčitú podľa ustanovení Interného pokynu (čiže je to klasický prenájom).

Príloha č. 4

**Charakteristika pozemkov ťažko obrábatelných alebo podnikateľsky nezaujímavých
a určenie času platenia nižšieho nájomného
(k čl. VIII ods. 3, str. 9 interného pokynu)**

Charakteristika pozemkov ťažko obrábatelných alebo podnikateľsky nezaujímavých a určenie času platenia nižšieho nájomného

1. Ťažko obrábatelným pozemkom alebo podnikateľsky nezaujímavým pozemkom je, v katastri nehnuteľností vedený spravidla ako trvalý trávny porast, pozemok

a) podmáčaný alebo zamokrený, s vysokou hladinou spodnej vody, alebo pozemok nachádzajúci sa v blízkosti vodného toku, v dôsledku čoho dochádza k jeho sezónnym záplavám, podmáčaniam alebo zamokreniam, pozemok v inundácii riek,

b) kamenitý,

c) so znehodnoteným pôdnym fondom, čo je príčinou zníženia úrodnosti, pričom k znehodnoteniu došlo preto, že pozemok nebol viac rokov obrábaný alebo v dôsledku zlého hospodárenia na ňom predchádzajúcim nájomcom alebo nájomcami, najmä nedodržaním agrotechnických postupov, nedostatočným hnojením, zanedbaním alebo nesprávnym používaním chemickej ochrany, zaburinením,

d) nachádzajúci sa v podhorskej oblasti alebo ťažko prístupnej oblasti alebo pozemok so značným výskytom náletov drevín,

e) nachádzajúci sa v pohraničnej oblasti s nízkou koncentráciou osídlenia, čo je príčinou nekonkurenčného prostredia,

f) s osobitnou sústavou hospodárenia, a to buď s osobitnou sústavou obhospodarovania, ktorú vyhlásil orgán ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu podľa zákona č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu, alebo pozemok, ktorému sa poskytuje osobitná ochrana podľa zákona č. 287/1994 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov, pozemok v II. ochrannom pásme zdroja pitnej vody,

g) nachádzajúci sa v oblastiach, v ktorých je úroda ohrozovaná poľnými krádežami tak, že je ťažko riešiteľným spoločenským problémom.

2. Na preukázanie skutočností uvedených v odseku 1 nájomca podľa povahy veci predloží fondu stanovisko regionálneho odboru Ministerstva pôdohospodárstva SR, stanovisko orgánu ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, stanovisko orgánu ochrany prírody, Ústredného kontrolného a skúšobného ústavu poľnohospodárskeho, obce, regionálnej poľnohospodárskej a potravinárskej komory.

3. Nájomca platí nižšie nájomné kým trvajú dôvody uvedené v odseku 1.

Príloha č. 5

Metodika výpočtu nájomného za trvalé porasty
(k čl. VIII ods. 4, str. 9 interného pokynu)

(Vzhľadom na rozsah materiálu sa príloha č. 5 v tomto systéme nezverejňuje. Nahliadnuť do nej možno na sekcii správy nehnuteľností a každom regionálnom odbore Slovenského pozemkového fondu)

Príloha č. 6

Metodika výpočtu nájomného za lesné pozemky
(k čl. VIII ods. 5, str. 10 interného pokynu)

(Vzhľadom na rozsah materiálu sa príloha č. 6 v tomto systéme nezverejňuje. Nahliadnuť do nej možno na sekcii správy nehnuteľností a každom regionálnom odbore Slovenského pozemkového fondu)

Príloha č. 7

Postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy
(k čl. XIX ods. 4, str. 21 interného pokynu)

Postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy

1. Dôvodom na odstúpenie od nájomnej zmluvy zo strany fondu môže byť najmä skutočnosť, že nájomca nebude riadne a včas platiť nájomné.

Podľa § 679 ods. 3 druhá veta Občianskeho zákonníka, ak nejde o byt alebo nebytový priestor, prenajímateľ môže od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak nájomca, hoci upovedomený, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov.

Podľa nariadenia vlády č. 208/1994 Z.z., z dôvodu neplatenia nájomného možno od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného (§ 6 ods. 2 písm. d/ v spojení s ods. 3).

Nájomné z poľnohospodárskych alebo lesných pozemkov sa platí polročne pozadu 1. apríla a 1. októbra, ak nie je dohodnuté inak alebo ak osobitné predpisy neustanovujú inak (§ 671 ods. 2 Občianskeho zákonníka).

2. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Právny predpis alebo dohoda prenajímateľa a nájomcu môžu teda určiť, že odstúpením od nájomnej zmluvy sa zmluva nezrušuje od začiatku, ale k inému termínu, napr. po zbere úrody (30. septembra).

Ak sa odstúpením od zmluvy táto zrušuje od začiatku, každý z účastníkov je povinný vrátiť druhému všetko, čo podľa zmluvy dostal (§ 457 Občianskeho zákonníka). To, čo si účastníci zmluvy na jej základe plnili, sa odstúpením od zmluvy stalo plnením bez právneho dôvodu (bezdôvodným obohatením), ktoré sa musí vydať (§ 451 Občianskeho zákonníka). Prenajímateľ je povinný vydať nájomcovi ako bezdôvodné obohatenie nájomné, ktoré od neho prijal. Nájomca je povinný vydať prenajímateľovi prenajatú vec, ako aj výnos získaný jej užívaním, prípadne poskytnúť zaň peňažnú náhradu (§ 458 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

Ak sa odstúpením od nájomnej zmluvy táto nezrušuje od začiatku, ale až po zbere úrody (30. septembra), dovtedajšie plnenie zo zmluvy nie je plnením bez právneho dôvodu (bezdôvodným obohatením) a účastníci zmluvy nie sú povinní nič si vrátiť. Fond preto nevracia nájomcovi prijaté nájomné a nájomca nevydáva fondu výnos získaný užívaním prenajatej veci. K bezdôvodnému obohateniu zo strany nájomcu by došlo, keby ku dňu, ku ktorému sa zmluva zrušuje, pozemky nevypratal a mal by z nich po zrušení zmluvy výnos.

3. Odstúpenie od zmluvy treba urobiť v písomnej forme a doručiť ho nájomcovi (na doručenkú). V liste fond nájomcu zároveň vyzve, aby pozemky vypratá a odovzdal ich príslušnému regionálnemu odboru. Ak sa zmluva zrušuje od začiatku, na vypratanie sa určí primeraná lehota. Ak sa zmluva nezrušuje od začiatku, fond nájomcu vyzve, aby pozemky vypratá ku dňu zrušenia zmluvy (30. septembra).

Ak sa zmluva zrušuje od začiatku, fond vyzve nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia, a to vo forme peňažnej náhrady. V záujme zjednodušiť postup pri jej určení (výpočte), fond bude náhradu požadovať vo výške nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve, od ktorej odstúpil. Od takto vypočítanej náhrady sa odráta suma prípadného uhradeného nájomného. Fond teda prijaté nájomné nevracia nájomcovi, ale ho v súlade s § 580 a 581 Občianskeho zákonníka započíta so svojou pohľadávkou (peňažnou náhradou za bezdôvodné obohatenie).

Ak sa zmluva nezrušuje od začiatku, fondu ani nájomcovi nevzniká právo na vydanie bezdôvodného obohatenia. Fond však vyzve nájomcu, aby v lehote, ktorú mu zároveň určí, zaplatil dlžné nájomné (ak dlh existuje).

4. Ak fond prenajal pozemky nájomcovi, s ktorými sa zároveň dohodol, že zaplatí za skoršieho nájomcu nezaplatené nájomné alebo jeho časť (ďalej len "pôvodný dlh"), došlo k pristúpeniu k pôvodnému dlhu podľa § 533 prvá veta Občianskeho zákonníka, podľa ktorého: kto bez súhlasu dlžníka dohodne písomne s veriteľom, že splní za dlžníka jeho peňažný záväzok, stáva sa dlžníkom popri pôvodnom dlžníkovi a obaja dlžníci sú zaviazaní spoločne a nerozdielne.

I keď sa pristúpenie k záväzku dohodne v rámci nájomnej zmluvy (nájom pozemkov i pristúpenie k záväzku je na tej istej listine), ide o dve samostatné zmluvy (dohody). Preto aj zánik práv a povinností z každej z nich sa posudzuje samostatne. Ak fond odstúpi od nájomnej zmluvy s novým nájomcom, (čím sa táto zrušuje buď od začiatku alebo k dohodnutému termínu), práva a povinnosti vzniknuté z pristúpenia k záväzku tým nezanikajú. Fond teda môže naďalej vymáhať pôvodný dlh od nového nájomcu (ale aj od pôvodného dlžníka).

V dôsledku vzniku takéhoto záväzku (solidárny záväzok) fond je oprávnený požadovať zaplatenie pôvodného dlhu od oboch dlžníkov (skoršieho nájomcu i nového nájomcu) s tým, že ak ho zaplatí jeden dlžník, povinnosť druhého zanikne (§ 511 ods. 1 Občianskeho zákonníka).

5. Oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy sa posielajú nájomcom podľa vzorov č. 1 až 3.

Vzor č. 1
k prílohe č. 7

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava

Adresa nájomcu

Bratislava, ...
Číslo: ...

Vec: Odstúpenie od nájomnej zmluvy č. ...

Slovenský pozemkový fond v súlade s § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka (podľa okolností konkrétneho prípadu sa uvedie § 6 ods. 2 písm. d/ v spojení s § 6 ods. 3 nar. vl. č. 208/1994 Z.z., prípadne príslušný článok nájomnej zmluvy)odstupuje od nájomnej zmluvy č.. uzavretej s Vami dňa..

Uvedenou zmluvou sme Vám na dobu neurčitú prenajali poľnohospodárske pozemky v kat. úz. ... o výmere ha.

Dôvodom odstúpenia od zmluvy je skutočnosť, že ani do splatnosti ďalšieho nájomného (do .../uviesť termín/) ste nám nezaplatili nájomné.. Sk, ktoré bolo splatné dňa Splatné nájomné ste nezaplatili napriek výzve, ktorú sme Vám poslali dňa ...

Dňom doručenia tohto listu sa nájomná zmluva podľa § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka od začiatku zrušuje.

V dôsledku odstúpenia od zmluvy Vás vyzývame, aby ste pozemky do ...(uviesť termín, najneskoršie po zbere úrody) vypratali a odovzdali ich zástupcovi regionálneho odboru Slovenského pozemkového fondu v ... K uvedenému termínu treba tiež vykonať inventarizáciu pozemkov v súlade s § 16 zákona č. 180/1995 Z.z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

Keďže odstúpením od nájomnej zmluvy sa táto od začiatku zrušuje, pozemky ste od začiatku užívali a brali z nich úžitky bez právneho dôvodu, čím ste sa bezdôvodne obohatili. V súlade s § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka Vás vyzývame, aby ste nám bezdôvodné obohatenie vydali.

Bezdôvodné obohatenie si uplatňujeme ako peňažnú náhradu, a to vo výške nájomného, ktoré ste nám mali platiť podľa nájomnej zmluvy, čo k termínu, ku ktorému máte pozemky vypratať, predstavuje sumu (napr. 100 tis.) Sk. Nájomné v sume (napr. 50 tis.) Sk, ktoré ste nám na základe nájomnej zmluvy a faktúr č. ... zo dňa ... doteraz uhradili, započítavame v súlade s § 580 Občianskeho zákonníka s časťou našej pohľadávky vzniknutej titulom Vášho bezdôvodného obohatenia.

Naše vzájomné pohľadávky v sume (v našom príklade 50 tis.) Sk zanikli. Ako bezdôvodné obohatenie ste nám ešte povinný poskytnúť peňažnú náhradu (v našom príklade 50 tis.) Sk.

Našu pohľadávku uhradte na náš účet vedený v banke ..., čís. účtu ... najneskoršie do 30 dní odo dňa doručenia tohto listu.

V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy, od ktorej teraz odstupujeme, sme sa písomne dohodli, že zaplatíte za pôvodného nájomcu ... (označiť ho) jeho dlžné nájomné voči Slovenskému pozemkovému fondu v sume ... Sk. Záväzok, ku ktorému ste pristúpili podľa § 533 Občianskeho zákonníka, stále trvá, nakoľko ho pôvodný dlžník nesplnil. Našu pohľadávku si týmto voči Vám uplatňujeme a vyzývame Vás, aby ste ju uhradili v dohodnutom termíne.

(Ak je dlh už zročný, treba nájomcu tiež vyzvať, aby ho splnil a určiť mu na to primeranú lehotu.)

V prípade, že nedôjde k vyprataniu a odovzdaniu pozemkov v termíne uvedenom v tejto výzve alebo ak nedôjde k úhrade našich pohľadávok v stanovenom termíne, Slovenský pozemkový fond uplatní svoje práva podaním návrhu na príslušnom súde.

S pozdravom

.....
generálny riaditeľ

Vzor č. 2
k prílohe č. 7

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava

Adresa nájomcu

Bratislava, ...

Číslo: ...

Vec: Odstúpenie od nájomnej zmluvy č. ...

Slovenský pozemkový fond v súlade s § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka (podľa okolností konkrétneho prípadu sa uvedie § 6 ods. 2 písm. d/ v spojení s § 6 ods. 3 nar. vl. č. 208/1994 Z.z., prípadne príslušný článok nájomnej zmluvy) odstupuje od nájomnej zmluvy č. ... uzavretej s Vami dňa

Uvedenou zmluvou sme Vám prenajali poľnohospodárske pozemky v kat. úz. ... o výmere ha.

Dôvodom odstúpenia od zmluvy je skutočnosť, že ani do splatnosti ďalšieho nájomného (do .../uviesť termín/) ste nám nezaplatili nájomné....Sk, ktoré bolo splatné dňa...

Splatné nájomné ste nezaplatili napriek výzve, ktorú sme Vám poslali dňa ...

V súlade s čl. ... nájomnej zmluvy sa táto v dôsledku odstúpenia od zmluvy zrušuje dňom (uviesť príslušný termín, napr. 30. september kalendárneho roka).

V dôsledku odstúpenia od zmluvy Vás vyzývame, aby ste pozemky ku dňu zrušenia zmluvy vypratali a odovzdali ich zástupcovi regionálneho odboru Slovenského pozemkového fondu v ... K uvedenému termínu treba tiež vykonať inventarizáciu pozemkov v súlade s § 16 zákona č. 180/1995 Z. z. o niektorých opatreniach na usporiadanie vlastníctva k pozemkom v znení neskorších predpisov.

Od uzavretia nájomnej zmluvy do dnešného dňa ste nám mali na nájomnom zaplatiť (napr. 100 tis.) Sk. Nájomné sme Vám fakturovali faktúrami č. ... zo dňa ... V skutočnosti ste nám na nájomnom zaplatili (napr. 50 tis.) Sk, a to na základe faktúr č. ... zo dňa.... Nezaplatené nájomné predstavuje čiastku (v našom príklade 50 tis.) Sk. Úroky z omeškania sú k dnešnému dňu ... Sk a za každý ďalší deň omeškania predstavujú sumu ... Sk.

Vyzývame Vás, aby ste nám dlžnú čiastku (istinu aj úroky z omeškania) uhradili na náš účet vedený v banke ..., čís. účtu ... do 30 dní odo dňa doručenia tohto listu. Po zaplatení dlhu Vám na úroky z omeškania vystavíme faktúru ako daňový doklad.

V súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy, od ktorej teraz odstupujeme, sme sa písomne dohodli, že zaplatíte za pôvodného nájomcu ... (označiť ho) jeho dlžné nájomné voči Slovenskému pozemkovému fondu v sume ... Sk. Záväzok, ku ktorému ste pristúpili podľa § 533 Občianskeho zákonníka, stále trvá, nakoľko ho pôvodný dlžník nesplnil. Našu pohľadávku si týmto voči Vám uplatňujeme a vyzývame Vás, aby ste ju uhradili v dohodnutom termíne. (Ak je dlh už zročný, treba nájomcu tiež vyzvať, aby ho splnil, a určiť mu na to primeranú lehotu.)

V prípade, že nedôjde k vyprataniu a odovzdaniu pozemkov v termíne uvedenom v tejto výzve alebo ak nedôjde k uhradeniu našich pohľadávok v stanovenom termíne, Slovenský pozemkový fond uplatní svoje práva podaním návrhu na príslušnom súde.

S pozdravom

.....
generálny riaditeľ

SLOVENSKÝ POZEMKOVÝ FOND

Búdková 36, 817 15 Bratislava

Adresa nájomcu

Bratislava
Číslo

Vec: Nájomná zmluva č.....– odstúpenie od zmluvy

Týmto Vám oznamujeme, že od nájomnej zmluvy č. 4/rok zo dňa v znení jej neskorších zmien a doplnení, podľa ktorej Vám boli na poľnohospodárske využitie prenajaté pozemky uvedené v čl. II. ods. 1 a 2 a odvodňovací detail v čl. II. ods. 3 a 4

o d s t u p u j e m e,

a to podľa čl. ods. nájomnej zmluvy a dodatku č., ktorý sme uzavreli dňa

vo výške,- Sk do dňa ste tak neurobili.

Žiadame Vás, aby ste nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom nájomnej zmluvy (čl. II.) bez zbytočného odkladu vypratali a odovzdali prenajímateľovi.

Dňom doručenia tohto odstúpenia sa nájomná zmluva č./rok v znení zmien a doplnení od začiatku zrušuje. Tým, že ste predmet nájomnej zmluvy užívali a nájomné riadne neplatili, získali ste majetkový prospech - bezdôvodne ste sa obohatili (§ 451 Občianskeho zákonníka). Výšku tohto bezdôvodného obohatenia ustalujeme na sumu zodpovedajúcu výške nezaplateného nájomného za obdobie od do vo výške,- Sk + úroky z omeškania.

Žiadame Vás preto, aby ste uvedenú sumu obratom poukázali na účet fondu číslo : 36936-062/0200 bankové spojenie VÚB Bratislava – Ružinov. V opačnom prípade budeme nútení domáhať sa vydania bezdôvodného obohatenie cestou súdu.

Týmto odstúpením nie je Váš záväzok zo zmluvy uzavretej s FNM SR pod č. zo dňa čl. ods. dotknutý a ste povinní (povinný) ho plniť.

.....
generálny riaditeľ