

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava

INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA SPF č. 5/2009
o nájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel

Bratislava, máj 2009

OBSAH

INTERNÝ POKYN GENERÁLNEHO RIADITEĽA Č. 5/2009 O NÁJME POZEMKOV NA INÝ AKO POĽNOHOSPODÁRSKY ÚČEL

Zoznam príloh	3
Prvá časť (Čl. I)	
Všeobecné ustanovenia	4
Druhá časť (Čl. II až XIV)	
Nájomná zmluva a jej obsah	4
Registračné číslo nájomnej zmluvy a identifikačné údaje jej účastníkov	5
Predmet nájmu	6
Účel a doba nájmu	6
Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia	7
Podmienky nájmu a následky ich porušenia	9
Skončenia nájmu a dôvody	10
Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy	13
Tretia časť (Čl. XV)	
Výpožička	13
Štvrtá časť (Čl. XVI)	
Prechodné a záverečné ustanovenia	14

ZOZNAM PRÍLOH INTERNÉHO POKYNU GENERÁLNEHO RIADITEĽA
Č. 5/2009 o nájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel

Príloha č. 1 - Vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej na iný ako poľnohospodársky účel

Príloha č. 2 Postup RO SPF pri prenájme poľnohospodárskych pozemkov evidovaných v systéme evidencie obchodných zmlúv / ďalej aj „EOZ „ / pod č. PNZ -P4/09.00

Príloha č. 3 Postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy (so vzorom)

Príloha č. 4 Zmluva o výpožičke

**INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 5 /2009
o nájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel**

**PRVÁ ČASŤ
Všeobecné ustanovenia**

Čl. I

1. Účelom tohto interného pokynu je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi ¹⁾ upraviť podrobnosti o postupe Slovenského pozemkového fondu (ďalej aj „fond“ alebo „SPF“) pri prenájomní pozemkov vo vlastníctve štátu a pozemkov nezistených vlastníkov ²⁾ (ďalej aj „pozemky“) na iný ako poľnohospodársky účel.

2. Fond prenájomní pozemky fyzickým alebo právnickým osobám aj na iný ako poľnohospodársky účel v súlade s platnými právnymi predpismi ³⁾

3. Fond neprenájomní pozemky fyzickým ani právnickým osobám, ktoré sú dlžníkmi štátu, obcí, sociálnej a zdravotnej poisťovni.

**DRUHÁ ČASŤ
Nájomná zmluva a jej obsah**

Čl. II

1. Fond ako prenájomníateľ nájomnou zmluvou prenecháva nájomcom pozemky, aby ich dočasne užívali v dohodnutej dobe na dohodnutý účel. Nájomná zmluva 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 (prenájomníateľ'a),
 - c) identifikačné údaje nájomcu,
 - d) predmet nájmu,
 - e) účel nájmu,
 - f) doba nájmu,
 - g) nájomné, spôsob a termíny jeho platenia,
 - h) podmienky nájmu a následky ich porušenia,
 - i) dôvody skončenia nájmu,
 - j) osobitné a záverečné ustanovenia.

¹⁾ napr. §663 – 684 Občianskeho zákonníka v platnom znení, 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.

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

³⁾ napr. §18 ods. 1 a 2 zákon č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, zákon č. 220/2004 v znení neskorších predpisov.

3. Vzor nájomnej zmluvy tvorí prílohu č. 1.
4. Postup pri uzatváraní nájomných zmlúv upravuje príloha č. 2.
5. Nájomná zmluva sa uzatvára vždy medzi nájomcom a fondom.

Čl. III

Registračné číslo nájomnej zmluvy a identifikačné údaje jej účastníkov

1. Registračné číslo každej nájomnej zmluvy prideluje zamestnancovi, ktorý návrh nájomnej zmluvy vypracuje, automaticky informačný systém EOZ . Dodatky k nájomnej zmluve sa číslujú arabskými číslicami v poradí, v akom sú k príslušnej zmluve uzatvárané.

2. Identifikačné údaje fondu (prenajímateľa) obsahujú jeho plný názov, sídlo vrátane PSČ, IČO, bankové spojenie vrátane čísla účtu, meno, priezvisko a funkciu osoby oprávnenej konať za fond, údaj o registrácii fondu v obchodnom registri.⁴⁾

3. Identifikačné údaje nájomcu obsahujú:

a) ak je nájomcom právnická osoba, jej plný názov (obchodné meno), sídlo vrátane PSČ, IČO (prípadne DIČ alebo IČ DPH, ak boli pridelené), bankové spojenie vrátane čísla účtu, meno, priezvisko a funkciu osoby oprávnenej konať za právnickú osobu, údaj o registrácii právnickej osoby v obchodnom registri,⁴⁾

b) ak je nájomcom fyzická osoba podnikateľ, meno a priezvisko (prípadne obchodné meno), rodné číslo s tým, že nájomca súhlasí s jeho použitím len na účely spracovania nájomnej zmluvy prípadne dátum narodenia, (prípadne IČO a DIČ alebo IČ DPH, ak boli pridelené), bydlisko (miesto trvalého pobytu) vrátane PSČ (prípadne miesto podnikania, ak je odlišné od bydliska), spravidla bankové spojenie vrátane čísla účtu,

c) ak je nájomcom fyzická osoba, meno a priezvisko, rodné číslo s tým, že nájomca súhlasí s jeho použitím len na účely spracovania nájomnej zmluvy prípadne dátum narodenia, bydlisko (miesto trvalého pobytu) vrátane PSČ, spravidla bankové spojenie vrátane čísla účtu,

d) ak je nájomcom zahraničná fyzická osoba s bydliskom v niektorom z členských štátov EÚ alebo z členského štátu Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj (§21 zákona č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov), meno a priezvisko, dátum narodenia, číslo preukazu totožnosti, bydlisko (miesto trvalého pobytu vrátane PSČ), miesto podnikania a adresu na území SR za účelom doručovania písomností. a údaj o registrácii fyzickej osoby v obchodnom registri s uvedením IČO.

4. Identifikačné údaje nájomcu uvedené v odseku 3 sa podľa povahy veci overujú najmä z výpisu z obchodného registra, zo živnostenského listu (nie starších ako tri mesiace), z občianskeho preukazu, pasu alebo iného preukazu totožnosti, fotokópia ktorých tvorí prílohu nájomnej zmluvy.

⁴⁾ § 3a Obchodného zákonníka

Čl. IV Predmet nájmu

1. Predmet nájmu zostavený na základe údajov katastra nehnuteľností

V nájomnej zmluve sa v predmete nájmu uvedie:

Pozemok s parcelným číslom registra KN-C, prípadne parcelné číslo registra KN-E, číslo listu vlastníctva, druh pozemku, výmera prenajímaných pozemkov v m² pre parcely KN-C, prípadne pre parcely KN-E, spoluvlastnícky podiel a výmera spoluvlastníckych podielov v m² pre SR SPF a NV SPF, katastrálne územie, obec a okres.

Pokiaľ sú predmetom prenájmu viaceré parcely, v nájomnej zmluve je potrebné uviesť špecifikáciu všetkých parciel podľa hore uvedeného postupu, a to prenajímanú výmeru v m² v správe a nakladaní SPF spolu – z toho osobitne vo vlastníctve SR SPF a osobitne NV SPF.

Súčasťou nájomnej zmluvy sú kópia LV a kópia častí katastrálnej mapy alebo mapy určeného operátu.

2. Predmet nájmu zostavený na základe geometrických plánov a údajov katastra nehnuteľností

Pri novovzniknutých parcelách registra KN-C sa v nájomnej zmluve v predmete nájmu uvedie:

Pozemok s parcelným číslom registra KN-C, druh pozemku, výmera prenajímaných pozemkov v m² celkom, z toho výmera spoluvlastníckych podielov v m², osobitne vo vlastníctve SR SPF a osobitne NV SPF určeného podľa KN-C parcely alebo podľa dielov výkazu výmer geometrického plánu, katastrálne územie, obec a okres.

Ak je predmet nájmu zostavený z viacerých parciel, je potrebné uviesť špecifikáciu všetkých parciel podľa hore uvedeného postupu, a to prenajímanú výmeru v správe a nakladaní SPF spolu – z toho osobitne pre SR SPF a osobitne NV SPF.

Súčasťou nájomnej zmluvy sú údaje k pôvodným parcelám podľa výkazu výmer geometrického plánu, a to parcelné číslo registra KN-C alebo registra KN-E alebo PKVL, druh pozemku a výmera v m² ako aj kópie listov vlastníctva, pozemno-knižné vložky a geometrický plán. Podľa geometrického plánu sa uvedie čísloGP, overený pod číslom zo dňa Správou katastra v

Pri prenájme pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel treba využívať informácie z katastra nehnuteľností GIS SPF, ako aj IP GR SPF č. 2/2005, ktorým sa upravuje postup základných organizačných útvarov fondu na využívanie účelových digitálnych ortofotomáp v podmienkach Slovenského pozemkového fondu (najmä čl. IV a čl. V ods. 6).

Predmety nájmu v nájomných zmluvách podľa 1. a 2. odseku sú riešené podľa stavu vyhotovenia registrov ROEP a PPU a požiadaviek na vyhotovenie zmien údajov v katastri nehnuteľností.

Čl. V Účel a doba nájmu

1. Účel nájmu na iný ako poľnohospodársky účel dohodne fond s nájomcom podrobnejšie s prihliadnutím na druh pozemku a činnosť vykonávanú nájomcom (napr. postavenie reklamnej tabule, pútača, stožiaru na mobilnú komunikáciu, ťažba štrku, vybudovanie golfového ihriska a iné). Fond s nájomcom v nájomnej zmluve tiež dohodne, že účel nájmu možno zmeniť len so súhlasom fondu.

2. Fond môže podľa tohto interného pokynu prenajať pozemky nezisteného vlastníka za účelom vybudovania stavieb trvalého charakteru len v prípade, ak ide o pozemky, ktoré

podľa osobitného predpisu môžu byť predmetom prevodu ⁵⁾, a ak pozemky nie je možné z dôvodov hodných osobitného zreteľa odpredať.

3. Nájomná zmluva sa uzaviera na dobu určitú v súlade s rozhodnutiami orgánu štátnej správy (napr. ťažobné účely a pod.) alebo na dobu neurčitú, a to podľa účelu prenájmu a požiadavky nájomcu, po posúdení fondom a po zohľadnení stanovísk dotknutých orgánov a organizácií.

Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia

Čl. VI

1. Nájomné sa určuje dohodou zmluvných strán. Pri stanovení nájomného pri prenájmoch pozemkov na iný ako poľnohospodársky účel postupuje fond nasledovne:

1.1. Pri výmere pozemkov do 1000 m² (s výnimkou uvedených v bode 1.4.) :

- a) obce s počtom obyvateľstva do 5000 : 0,1 €/m²
- b) obce a mestá s počtom obyvateľstva nad 5000 až po okresné mestá bez sídla okresného alebo obvodného úradu: 0,2 €/m²
- c) okresné mestá so sídlom okresného alebo obvodného úradu, vrátane Poprad, Zvolen, Martin a Liptovský Mikuláš : 0,3 €/m²

1.2. Pri výmere pozemkov do 500 m² (s výnimkou uvedených v bode 1.4.) :

- a) krajské mestá (Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica) a Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice: 0,4 €/m²

b) Bratislava: 0,5 €/m²

1.3. bez ohľadu na prenajatú výmeru

- a) stožiare : 20 €/m²
- b) reklamné tabule : 150 €/m²
- c) miestne a účelové komunikácie (obce): 0,02 €/m²
- d) verejný záujem – obce s počtom obyvateľstva do 15 000: 0,03 €/m²
 - obce a mestá s počtom obyvateľstva nad 15 000 až po krajské mestá bez sídla okresného alebo obvodného úradu: 0,05 €/m²
 - krajské mestá (Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica), Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice, a Bratislava: 0,17 €/m²
- e) záhradkové osady – všetky obce až po okresné mestá bez sídla okresného alebo obvodného úradu: 0,05 €/m²
 - krajské mestá (Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica), Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice, a Bratislava : 0,20 €/m²

1.4. Pri stanovení nájomného v bode 1.1 nad 1000 m² a v bode 1.2 nad 500 m² a v ostatných prípadoch, ktoré nie sú uvedené v bode 1.1.-1.3, ako napr. ťažba, rekreačné a športové aktivity, lyžiarske centrá, chatové oblasti a ostatné podnikateľské aktivity, výšku nájomného určuje Cenová komisia, na základe návrhu regionálneho odboru, pričom pri stanovení nájomného vychádza z ceny obvyklej v danej lokalite s prihliadnutím na účel, výmeru a dobu trvania nájmu.

1.5. Ak sa nájomca s fondom na navrhovanom nájmom nedohodne, fond môže požadovať od žiadateľa o prenájom predloženie znaleckého posudku na stanovenie výšky nájomného.

⁵⁾ § 19 ods. 3 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov

2. Pokiaľ sa nájomca zaviazá, že zaplatí za predchádzajúceho nájomcu nezaplatené nájomné alebo jeho časť, fond dohodne s novým nájomcom v nájomnej zmluve dátum úhrady a výšku jednotlivých splátok. Zároveň s ním dohodne, že v prípade skončenia nájmu v lehote pred splatnosťou jednotlivých splátok je nájomca povinný túto pohľadávku voči fondu uhradiť do 30 dní od skončenia nájomnej zmluvy.

3. V prípade, ak fond zistí že nájomca užíval pozemky v správe a nakladaní fondu bez nájomného vzťahu, fond si uplatní právo na bezdôvodné obohatenie v súlade s § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka vo väzbe na § 107 Občianskeho zákonníka.

4. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného alebo jeho jednotlivých splátok, fond má právo a povinnosť žiadať úroky z omeškania vo výške o 8 percentuálnych bodov vyššej ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky ⁶⁾ platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu (§ 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka a § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka).

5. Fond každoročne upraví nájomcovi ročné nájomné o výšku ročnej miery inflácie vyhlasovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky v jeho oficiálnych zverejnených dokumentoch v prípade nájomných zmlúv uzatvorených medzi fondom a podnikateľskými subjektmi.

6. Minimálna výška celkového nájomného dohodnutého v nájomných zmluvách je najmenej 15 EUR (t.j. 451,89 Sk).

Čl. VII

1. Fond v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nájomnou zmluvou vyhotovuje a nájomcovi posiela faktúru, v ktorej uvedie dohodnutú konečnú výšku splatného nájomného s duálnym zobrazovaním v roku 2009 vo výškeEUR, čo predstavuje Sk (so zaokrúhľením na dve desatinné miesta) pri konverznom kurze 1EUR = 30,1260 SKK (s duálnym zobrazovaním podľa §18 zák.č. 659/2007 Z.z v znení neskorších predpisov), od roku 2010 ročne vo výškeEUR.

2. Nájomca pozemkov prenajatých na iný ako poľnohospodársky účel platí nájomné za príslušný kalendárny rok v jednej splátke naraz, a to k 1. marcu príslušného kalendárneho roka, v ktorom bola nájomná zmluva podpísaná zo strany štatutárneho zástupcu fondu. Nájomné sa uhrádza na základe vystavenej faktúry a variabilný symbol je číslo nájomnej zmluvy (17 miestny kód).

3. Ak fond prenajme pozemky na iný ako poľnohospodársky účel v priebehu roka, alikvotnú splátku za kalendárny rok zaplatí nájomca do 30 dní od podpísania nájomnej zmluvy. Nájomné za ďalšie obdobie zaplatí v termínoch stanovených v bode 2. Vo všetkých prípadoch fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru 14 dní pred jej splatnosťou.

4. Ak fond prenajíma pozemky na iný ako poľnohospodársky účel 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.

⁶⁾ Zák.č. 659/2007 Z.z. o zavedení meny euro v Slovenskej republike a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Čl. VIII Podmienky nájmu a následky ich porušenia

1. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že

a) nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať takým spôsobom na dohodnutý účel, aby prenajímateľovi nevznikla škoda a tiež, že nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu⁷⁾,

b) nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť fondu všetky zmeny, ku ktorým došlo po uzavretí nájomnej zmluvy a ktoré sa týkajú identifikácie nájomcu (napr. zmenu sídla, zmenu štatutárneho orgánu, zmenu bankového spojenia, vstup do likvidácie, začatie konkurzného konania, a pod.),

c) nájomca môže dať prenajaté pozemky alebo niektoré z nich v odôvodnených prípadoch do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom fondu.

Súhlas možno udeliť, len ak nájomca nemôže pozemky dočasne užívať z dôvodov, ktoré sám nespôsobil. Súhlas možno udeliť počas trvania nájmu spravidla na jeden rok. O udelenie súhlasu žiada fond nájomca.

Žiadosť nájomca predkladá regionálnemu odboru, v ktorého územnej pôsobnosti sa pozemky nachádzajú. Žiadosť musí byť písomná, odôvodnená a musí k nej byť pripojený návrh podnájomnej zmluvy. 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.

Súhlas sa nevydá za predpokladu, ak podnájomca je dlžníkom štátu. Regionálny odbor ďalej preskúma, či žiadosť spĺňa ostatné podmienky podľa tohto interného pokynu, najmä či obsah podnájomnej zmluvy korešponduje s nájomnou zmluvou, ktorú má žiadateľ uzavretú s fondom (napr. z hľadiska výšky nájomného, účelu a doby podnájmu, z hľadiska povinnosti užívať pozemky riadnym spôsobom). Regionálny odbor tiež skúma, ako nájomca plní zmluvné povinnosti a podmienky z uzatvorenej nájomnej zmluvy. Nájomca platí nájomné aj za pozemky, ktoré dal do podnájmu.

d) nájomca môže zmeniť druh prenajatého pozemku v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu,

e) nájomca je povinný nedopustiť na prenajatom pozemku vznik skládky odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady,

f) nájomca je povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v pôvodnom stave, a ak to nie je to možné vzhľadom na povahu vykonaných prác v stave zodpovedajúcom predchádzajúcemu účelu alebo využívaniu predmetu nájmu s prihliadnutím na nevyhnutné zmeny,

g) nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi, že k pozemkom uvedeným v čl. IV sa prihlásil vlastník.

⁷⁾ Zákon č. 220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov .

2. Nájomca je povinný platiť správcovi dane (mestu, obci) daň z nehnuteľností v zmysle zák. č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

3. Fond môže v nájomnej zmluve dohodnúť, že nájomca je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu ak,

- a) užíva pozemky (niektoré z nich) na iný než dohodnutý účel, alebo ak dal prenajaté pozemky (niektorý z nich) do podnájmu inému bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vo výške 50 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov,
- b) dňom skončenia nájmu nevypracuje prenajaté pozemky a neodovzdá ich užívateľovi v stave dojednanému spôsobu užívania vo výške 100 % ročného nájomného z dotknutých pozemkov,
- c) písomne, bez zbytočného odkladu neoznámil 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 vo výške 50% ročného nájmu z prenajatých pozemkov,
- d) poruší iné povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy (*zmluvnú povinnosť, porušením ktorej vzniká prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu je potrebné v zmluve presne špecifikovať*) vo výške 50% ročného nájomného.

4. Nájomca je pri využívaní pozemku povinný dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.

5. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na prenajatý pozemok.

6. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich prenajatý pozemok.

Skončenia nájmu a dôvody

Čl. IX

Nájom môže skončiť

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu podľa § 677 ods. 1 Občianskeho zákonníka (*len pri nájomných zmluvách dohodnutých na neurčitý čas*),
- c) výpoveďou len zo strany nájomcu, ak dôjde ku zmene vlastníctva (*pri nájomných zmluvách dohodnutých na určitý aj neurčitý čas*),
- d) odstúpením od zmluvy (*len pri nájomných zmluvách dohodnutých na určitý čas*),
- e) uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak (*len pri nájomných zmluvách dohodnutých na určitý čas*),
- f) smrťou nájomcu za podmienok ustanovených v osobitnom predpise,
- g) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- h) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí (§14 ods. 8 zákona č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úpravách, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Čl. X

1. 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.

2. Ak sa podstatne zmenia identifikačné údaje nájomcu resp. prejde na inú formu obchodnej spoločnosti, ukončí sa pôvodná nájomná zmluva dohodou a uzatvorí sa nová nájomná zmluva.

3. Ak dôjde ku zmene vlastníctva k pozemku, môže z tohto dôvodu vypovedať nájomnú zmluvu iba nájomca, a to aj vtedy, ak bola nájomná zmluva uzatvorená na dobu určitú (§680 ods. 3 Občianskeho zákonníka).

4. Ak nie je dohodnutá iná výpovedná lehota, nájomnú zmluvu uzatvorenú na neurčitý čas, možno vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť v prvý deň mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Čl. XI

1. Od zmluvy môže účastník odstúpiť, len ak je to v zákone ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté. Nie je možné odstúpiť len od časti nájomnej zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje, ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak (§ 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Odstúpenie od zmluvy upravuje príloha č. 4 tohto interného pokynu.

2. Prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť aj pred uplynutím dohodnutého času nájmu z týchto dôvodov:

- a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
- b) nájomca užíva pozemky (niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
- c) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
- d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, alebo v rozpore s týmto súhlasom, resp. ak nájomca (podnájomca) neplní podmienky stanovené v udelenom písomnom súhlase,
- e) nájomca podstatne zmenil druh pozemkov (niektorých z nich) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, resp. v rozpore s osobitnými predpismi upravujúcimi zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku,
- f) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- g) ak nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
- h) nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného,
- i) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté pozemky alebo trpí ich užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
- j) ak došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorých z nich v zmysle príslušných právnych predpisov (napr. na účely výstavby alebo ťažby

z dôvodu výstavby diaľnic, významných investícií a pod. alebo z dôvodu poskytnutia reštitučnej náhrady) a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) alebo návrh nového prenajímateľa na uzavretie dohody o skončení nájmu bol neúspešný,

- k) ak dôjde k preukázaniu vlastníctva k prenajatým pozemkom (niektorým z nich) vlastníkom (dôjde k identifikácii vlastníctva v kategórii „neznáameho vlastníka“) a návrh prenajímateľa na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) alebo návrh nového prenajímateľa na uzavretie dohody o skončení nájmu bol neúspešný,
- l) ak bolo fondom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu z titulu nájmu a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie vrátiť v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka,
- m) v prípade, že s nájomcom bola uzatvorená nájomná zmluva na základe právoplatného rozhodnutia orgánu štátnej správy a dôjde k zrušeniu tohto rozhodnutia,

(Dôvody na odstúpenie od zmluvy je potrebné uvádzať podľa konkrétneho prípadu o aký nájom ide, lebo nie všetky dôvody odstúpenia od zmluvy sú opodstatnené v každej nájomnej zmluve.)

3. Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak

- a) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
- b) ak nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným fondom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.

4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje doručením písomného oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodnú inak.

5. Ak dôjde ku zrušeniu nájomnej zmluvy z niektorého dôvodu uvedeného v čl. IX tejto zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať prenajatý pozemok a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemku sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemok, ktorý mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr v deň, ktorým sa zmluva zrušuje.

Čl. XII

Smrťou nájomcu nájom zaniká, ak osoby blízke najneskôr do 60 dní od smrti poručiťľa písomne fondu neoznámia, že pokračujú v nájme (§13 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov).

Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy

Čl. XIII

- Fond s nájomcom v osobitných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä
- a) povinnosť nájomcu umožniť zamestnancom fondu počas trvania nájmu prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly, či nájomca nakladá s pozemkami riadnym spôsobom alebo v prípade vzniku škodovej udalosti.
 - b) povinnosť nájomcu umožniť fondu pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.

Čl. XIV

1. Fond s nájomcom v záverečných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä
 - a) deň, ktorým zmluva nadobúda účinnosť, ak je odlišný od dňa podpísania zmluvy,
 - b) že nájomnú zmluvu možno zmeniť len jej písomným dodatkom,
 - c) že nájomná zmluva sa vyhotovuje v určitom počte rovnopisov (spravidla v piatich, z ktorých dva dostane nájomca a tri fond). Prílohy k nájomným zmluvám sa na GR SPF predkladajú v 3 vyhotoveniach v písomnej forme alebo na prenosových médiách (1x pre RO, 1x pre GR a 1x pre nájomcu).

2. Podpisovanie nájomných zmlúv upravuje zákon č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a vnútorné predpisy fondu.

TRETIA ČASŤ

Výpožička

Čl. XV

1. Fond môže na pozemky vo vlastníctve štátu v správe fondu, ktoré sú určené v záväznej časti územného plánu obce na bývanie formou nájomných bytov, ak ich výstavbu budú zabezpečovať neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby alebo bytové družstvá, ktoré budú vlastníkami týchto bytov uzatvárať s týmito osobami zmluvu o výpožičke na 99 rokov.⁸⁾
2. Obdobne sa postupuje aj pri výpožičke pozemkov občianskym združeniam, na ktorých sa nachádzajú telovýchovné zariadenia a športové zariadenia týchto združení.
3. Postup pri uzatváraní zmlúv o výpožičke vrátane vzoru zmluvy o výpožičke je uvedený v prílohe č. 5.

⁸⁾ §34 ods. 11 a 12 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

ŠTVRTÁ ČASŤ
Prechodné a záverečné ustanovenia

Čl. XVI

1. Nájomné zmluvy uzavreté pred dňom účinnosti tohto interného pokynu sa prispôbia tomuto internému pokynu uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve.
2. Týmto interným pokynom generálneho riaditeľa sa ruší Interný pokyn generálneho riaditeľa č. 5/2002 o nájme pozemkov s nezisteným vlastníkom v zastavanom území obce.
3. Tento interný pokyn nadobúda účinnosť dňom 1. júna 2009.

Bratislava dňa 18. mája 2009

Ing. Miroslav Mihalík, v.r.
generálny riaditeľ