

Slovenský pozemkový fond, Búdková 36, 817 15 Bratislava

INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA SPF č. 10/2010
o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely

Bratislava, jún 2010

OBSAH

INTERNÝ POKYN GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 10/2010 O NÁJME POZEMKOV NA POĽNOHOSPODÁRSKE ÚČELY

Zoznam príloh	3
Použité skratky	3
Prvá časť (čl. I)	
Všeobecné ustanovenia	4
Druhá časť (čl. II až XVIII)	
Nájomná zmluva a jej obsah	5
Registračné číslo nájomnej zmluvy a identifikačné údaje jej účastníkov	5
Predmet nájmu	6
Účel a doba nájmu	8
Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia	9
Podmienky nájmu a následky ich porušenia	10
Podmienky odpustenia alebo zľavy z nájomného	12
Dôvody skončenia nájmu	12
Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy	15
Tretia časť (čl. XXI)	
Kritéria pre určenie nájomcu	16
Štvrtá časť (čl. XXII)	
Postup pri ponukovom konaní.....	17
Piata časť (čl. XXIII až XXXII)	
Výberové konanie	17
Oznámenie o výberovom konaní	18
Prihláška do výberového konania	19
Preberanie obálok	20
Výberová komisia	20
Otváranie obálok	21
Kritériá hodnotenia	21
Užšie výberové konanie.....	22
Vyhodnotenie prihlášok a zápisnica z výberového konania	22
Skončenie výberového konania	23
Šiesta časť (čl. XXXIII)	
Prechodné a záverečné ustanovenia	23

ZOZNAM PRÍLOH INTERNÉHO POKYNU GENERÁLNEHO RIADITEĽA
č. 10/2010 o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely

Príloha č. 1a Vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa druhej časti zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

Príloha č. 1b Vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa prvej časti zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

Príloha č. 2 Vzor nájomnej zmluvy o prenájme pozemkov na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva uzavretá v zmysle zákona č. 181/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a zákona č. 504/ 2003 Z. z. v znení neskorších predpisov

Príloha č. 3 Postup fondu pri posudzovaní a rozhodovaní o žiadosti o odklad splátky nájomného

Príloha č. 4 Postup RO SPF pri uzatváraní nájomných zmlúv na poľnohospodársky účel evidovaných v systéme evidencie obchodných zmlúv / ďalej aj „EOZ“ / pod č. PNZ -P4 xxxx/xx.00 (xx je rok uzatvorenia nájomnej zmluvy)

Príloha č. 5 Postup fondu pri odstúpení od nájomnej zmluvy (so vzorom)

Príloha č. 6 Postup pri uplatnení bezdôvodného obohatenia voči užívateľom - nájomcom pozemkov v správe a nakladaní Slovenského pozemkového fondu / ďalej aj „fond“, alebo SPF“ / .

Príloha č. 7 Zápis z inventarizácie

Príloha č. 8 Postup fondu pri odpustení alebo zľavy z nájomného z titulu nepriaznivých klimatických podmienok

POUŽITÉ SKRATKY

RO SPF – Regionálny odbor Slovenského pozemkového fondu

EOZ – Evidencia obchodných zmlúv

LHP – Lesný hospodársky plán

PSČ - poštové smerové číslo

IČO – identifikačné číslo organizácie

IČ DPH – identifikačné číslo dani z pridanej hodnoty

EÚ – Európska únia

EUR - euro

RVP – register vlastníckych práv

ZRPS – zjednodušený register pôvodného stavu

ROEP – register obnovenej evidencie pozemkov

PPÚ - projekty pozemkových úprav

GIS SPF – geografický informačný systém Slovenského pozemkového fondu

BPEJ – bonitovaná pôdnoekologická jednotka

LPIS – land parcel identification system

KN – kataster nehnuteľností

NR SR – Národná rada Slovenskej republiky

GR SPF – Generálne riaditeľstvo Slovenského pozemkového fondu

ÚKSÚP – Ústredný kontrolný a skúšobný ústav poľnohospodársky

PPA – poľnohospodárska platobná agentúra

**INTERNÝ POKYN
GENERÁLNEHO RIADITEĽA č. 10/2010
o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely**

PRVÁ ČASŤ

Čl. I

Všeobecné ustanovenia

1. Účelom tohto interného pokynu je v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi¹⁾ a Nariadením vlády č.238/2010 ktorým sa ustanovujú podrobnosti o podmienkach prenajímania, predaja, zámeny a nadobúdania nehnuteľností Slovenským pozemkovým fondom (ďalej len „nariadenie vlády“) upraviť podrobnosti o postupe Slovenského pozemkového fondu (ďalej aj „fond“ alebo „SPF“) pri prenajímaní pozemkov na poľnohospodárske účely vo vlastníctve štátu a pozemkov nezistených vlastníkov, s ktorými fond nakladá²⁾ (ďalej aj „pozemky“).

2. Fond prenajíma pozemky fyzickým alebo právnickým osobám, ktorým právo na nájom pozemkov vyplýva zo zákona³⁾ a nariadenia vlády, alebo ak to vyplýva z tohto alebo iného interného pokynu.

3. Fond prenajíma pozemky najmä 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, ktoré vlastnia podiel na tejto spoločnej nehnuteľnosti na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva.

5. Fond prenajíma pozemky, ktoré nie sú vhodné na poľnohospodársku výrobu a o ktoré neprejavila záujem osoba na poľnohospodársky účel dočasne aj na iný ako poľnohospodársky účel. Prenájom týchto pozemkov je upravený osobitným interným pokynom generálneho riaditeľa.

6. Pozemky o celkovej výmere najviac 2 ha, môže fond prenajať fyzickým osobám na účely vlastnej drobnej pestovateľskej alebo chovateľskej činnosti podľa prvej časti zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 504/2003 Z. z.“).

7. Fond predlžuje dobu nájmu, príp. uzatvorí novú nájomnú zmluvu (ďalej aj ako „nájomná zmluva“) na pozemky len tým fyzickým alebo právnickým osobám, ktoré si riadne a včas plnia svoje záväzky voči fondu a štátu podľa nariadenia vlády, vrátane dane z nehnuteľnosti.⁴⁾

8. Fond neprenajíma poľnohospodárske pozemky fyzickým a právnickým osobám, ktoré nemajú usporiadané záväzky vyplývajúce z príslušných právnych predpisov vrátane nariadenia vlády a tohto interného pokynu.⁴⁾

9. Fond pri prenajímaní pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku neprenajme nájomcovi aj právo na vykonávanie rybárskeho práva alebo výkon práva poľovníctva.

DRUHÁ ČASŤ

Čl. II

Nájomná zmluva a jej obsah

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,
- k) pri prenájme lesných pozemkov sa uvedie rozsah záväzkov nájomcu o prevzatí povinnosti z ukazovateľov a údajov lesného hospodárskeho plánu (ďalej aj „LHP“).

3. Vzory nájomných zmlúv tvoria prílohu č. 1a - vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa druhej časti zákona č. 504/2003 Z. z., 1b - vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa prvej časti zákona č. 504/2003 Z. z. tohto interného pokynu, prílohu č. 2 – vzor nájomnej zmluvy uzatvorenej podľa zák. č. 181/1995 Zb. a zák. č. 504/2003 Z. z..

4. Postup Regionálnych odborov Slovenského pozemkového fondu pri uzatváraní nájomných zmlúv na poľnohospodárske účely evidovaných v informačnom systéme evidencie obchodných zmlúv upravuje príloha č. 4.

Čl. III

Registračné číslo nájomnej zmluvy a identifikačné údaje jej účastníkov

1. Registračné číslo každej nájomnej zmluvy prideluje zamestnancovi, ktorý návrh nájomnej zmluvy tvorí, 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.⁵⁾

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,⁵⁾
- b) ak je nájomcom pozemkové spoločenstvo, jeho plný názov vrátane údajov o tom, či ide o spoločenstvo s právnou subjektivitou alebo bez právnej subjektivity, 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 pozemkové spoločenstvo, dátum jej narodenia, ak spoločenstvu nebolo pridelené IČO, výpis z registra pozemkových spoločenstiev,
- c) ak je nájomcom fyzická osoba, meno a priezvisko (prípadne obchodné meno), 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,
- 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 vecí 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, pasu alebo iného preukazu totožnosti.

Čl. IV

Predmet nájmu

1. Predmet nájmu obsahuje okres, katastrálne územie, celkovú prenajímanú výmeru v ha a hodnotu pozemkov v EUR v správe a nakladaní SPF celkom – z toho vo vlastníctve SR a nezistených vlastníkov. Podrobnejšie sa predmet nájmu určí v prílohe nájomnej zmluvy podľa stavu riešenia registrov (RVP, ZRPS, ROEP a PPÚ), ktorá je jej nedeliteľnou súčasťou.

2. V katastrálnych územiach s určenými vlastníckymi vzťahmi (riešenými PPÚ, ROEP, prípadne ZRPS a RVP) tvorí nedeliteľnú prílohu nájomnej zmluvy zoznam prenajímaných pozemkov so základnými údajmi KN-C parciel. V prílohe sa vyhotoví zoznam prenajímaných parciel na základe údajov katastra nehnuteľností v geografickom informačnom systéme SPF (ďalej len „GIS SPF“), ktorý obsahuje údaje – číslo a názov katastrálneho územia, parcelné číslo v registri KN-C, výmera parcely v m², druh pozemku, umiestnenie pozemku, číslo listu vlastníctva, LPIS, prenajímaná výmera v m² a hodnota pozemku v EUR vo vlastníctve štátu a prenajímaná výmera v m² a hodnota pozemku v EUR nezistených vlastníkov podľa BPEJ. Vyhotoví sa aj prehľadná situácia časti katastrálnej mapy so zobrazením prenajímaných KN-C parciel (spravidla v mierke 1:10 000). Identifikačné údaje parciel, BPEJ, LPIS a vlastníkov sú súčasťou GIS SPF a na požiadanie sú poskytnuté nájomcovi v elektronickej podobe.

3. V ostatných katastrálnych územiach (s neúplnými vlastníckymi vzťahmi a bez vektorových katastrálnych máp) sa príloha (nedeliteľná súčasť nájomnej zmluvy) vyhotoví na základe údajov odsúhlasených s nájomcom podľa evidencie prenajatých pozemkov, ktorú je nájomca povinný viesť podľa prenajímateľov a druhu pozemkov podľa §14 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z. Ostatné pozemky užívané nájomcom (s nepreukázaným vlastníctvom) sa považujú za pozemky, ktoré je oprávnený prenajímať fond^o. V prílohe sa uvedú číslo a názov katastrálneho územia, parcelné čísla v registri KN-C so základnými údajmi (výmera parcely v m², druh pozemku, umiestnenie pozemku) a z toho prenajímaná výmera v m² a priemerná hodnota pozemku v EUR celkom vo vlastníctve štátu a prenajímaná výmera v m² a priemerná hodnota pozemku v EUR celkom nezistených vlastníkov.

4. Evidencie pozemkov uvedené v odseku 3 sú nájomcovia povinní predkladať fondu podľa §14 ods. 2 zák. č. 504/2003 Z. z. a v súlade s vyhl. č. 249/2008 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o spôsobe vedenia evidencie pozemkov. Regionálne odbory fondu upresňujú zoznamy podľa údajov správcov dane z pozemkov (obcí), ako aj podľa údajov fondu získaných z jeho činnosti.

5. Pri prenájme pozemkov treba využívať informácie z katastra nehnuteľností - súbory popisných a geodetických informácií, ortofotomapy, BPEJ, LPIS, chránené územia, porastové mapy a ďalšie, pričom sa využije GIS SPF.

6. Ak sú predmetom prenájmu pozemky, ktoré sú funkčne späté s nehnuteľnosťou (budovou alebo stavbou) slúžiacou poľnohospodárskej výrobe, je potrebné túto skutočnosť uviesť aj v nájomnej zmluve.

7. Ak je predmetom nájmu nájom podniku na poľnohospodársku výrobu, riadi sa SPF ustanoveniami § 15 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. a §§ 663 až 684 Občianskeho zákonníka.

8. Ak je v prenajímaných pozemkoch zabudovaný odvodňovací detail vo vlastníctve fondu, uvedie sa tiež do predmetu nájmu ako jeho súčasť.

V prílohe nájomnej zmluvy sa uvedie špecifikácia odvodňovacieho detailu:

- a) katastrálne územie a označenie pozemkov (uvedú sa aj pozemky iných vlastníkov a užívateľov, pričom vlastníci a užívatelia sa označia),
- b) výmera plochy odvodňovacieho detailu,
- c) rok zaradenia odvodňovacieho detailu do užívania,
- d) obstarávací 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),
- g) pri špecifikovaní odvodňovacieho detailu sa vychádza z identifikácie odvodňovacieho detailu vzhľadom k pozemkom v správe a nakladaní SPF, pričom sa využije GIS SPF (CORA a TERRA DESKTOP).

Účel a doba nájmu

Čl. V

1. Účel nájmu sa v zmluve dohodne v súlade s týmto interným pokynom. Podľa povahy pozemkov alebo činnosti nájomcu možno účel nájmu dohodnúť presnejšie (napr. pestovanie poľných plodín, zriadenie ovocného sadu, založenie vinice, chmeľnice, porastu rýchlorastúcich drevín); ak sa má zriadiť repozitórium,⁷⁾ alebo riešiteľské pracovisko,⁸⁾ alebo vysokoškolský poľnohospodársky podnik pre praktickú výučbu študentov,⁹⁾ účel nájmu 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, najmä pri nájme podľa prvej časti zákona č. 504/2003 Z. z. a Občianskeho zákonníka
- určitú, najmä pri nájme podľa druhej časti zákona č. 504/2003 Z. z. minimálne však na dobu 5 rokov a maximálne na dobu 15 rokov, pokiaľ zák. č. 504/2003 Z. z. neustanovuje inak (Čl. VI bod 2).

Nájomná zmluva uzatvorená s novým nájomcom sa uzatvára na päť rokov, s výnimkou § 8 zák. č. 504/2003 Z. z. .

Čl. VI

1. Nájomná zmluva na dobu určitú sa uzaviera aj v prípadoch :

- a) ak ide o pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti - urbárske spoločnosti (zmluva pri lesných spoločnostiach sa uzatvára na čas platnosti lesného hospodárskeho plánu, spravidla na 10 rokov a pri pasienkových spoločnostiach najmenej na 5 rokov),
- b) ak to navrhol nájomca a zo strany fondu nie sú prekážky na takýto postup (napr. pôjde o nájom na jeden rok, ak nie je iný vhodný záujemca a pokiaľ nejde o nájom podľa druhej časti zák. č. 504/2003 Z. z.).

2. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku na určitý čas možno uzavrieť

- a) najviac na 25 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu ovocného sadu,
- b) najviac na 30 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu škôlky pre ovocné dreviny alebo okrasné dreviny, založenie alebo obnovu vinohradu, založenie alebo obnovu chmeľnice, alebo založenie porastu rýchlorastúcich energetických drevín,
- c) najviac na 15 rokov, ak ide o založenie alebo obnovu porastu špargle, alebo porastu drobného ovocia, najmenej na 50 rokov ak ide o zriadenie repozitória, ktoré je registrované,
- d) najmenej na 10 rokov, ak ide o zriadenie riešiteľského pracoviska, ktoré je registrované.

3. Nájomnú zmluvu na dobu určitú, na dobu najmenej 10 rokov fond uzaviera s nájomcom na praktickú výučbu študentov vo vysokoškolskom poľnohospodárskom podniku.

Nájomné, spôsob a termíny jeho platenia

Čl. VII

1. Ročné nájomné sa určuje dohodou zmluvných strán vo výškeEUR (so zaokrúhlením na dve desatinné miesta).

Ročné nájomné sa vypočíta najmenej vo výške 1,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy (stanovená podľa bonitovanej pôdnoekologickej jednotky - BPEJ Výskumným ústavom ekonomiky poľnohospodárstva a potravinárstva) pri všetkých druhoch poľnohospodárskych pozemkov, vodných plochách a ostatných plochách mimo zastavaných areálov hospodárskych dvorov a najmenej 2,5 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy pri zastavaných plochách bez ohľadu na ich umiestnenie ako aj pri všetkých pozemkoch v areáloch hospodárskych dvorov bez ohľadu na ich druh.

2. Ak fond prenajíma poľnohospodárske pozemky štátnym rozpočtovým a príspevkovým organizáciám (napr. Ústrednému kontrolnému a skúšobnému ústavu poľnohospodárskemu), školám všetkých druhov a právnickým osobám na zabezpečenie praktickej výučby v študijných odboroch, ktoré takúto výučbu vyžadujú, ako aj neziskovým organizáciám, zriadeným podľa osobitného predpisu,¹⁰⁾ nájomné sa určuje dohodou, najmenej však 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy.

3. Výška nájomného za prenajímané lesné pozemky bude stanovená dohodou v súlade s LHP a metodickým postupom pre stanovenie nájomného.

4. Pokiaľ sa nájomca zaviazal, 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.

5. V prípade, ak fond zistí, že nájomca užíval pozemky v správe a nakladaní fondu bez nájomného vzťahu, fond si uplatní právo na bezdôvodné obohatenie. Postup fondu je upravený v prílohe č. 6.

6. Postup fondu pri posudzovaní a rozhodovaní o žiadosti o odklad splátky nájomného je upravený v prílohe č. 3.

Čl. VIII

1. Fond s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že za účelom spresnenia predmetu nájmu vzhľadom k aktuálnym vlastníckym vzťahom v KN a následne upresnenia výšky nájomného za príslušný kalendárny rok sa vykoná inventarizácia prenajatých pozemkov (resp. podielov na spoločnej nehnuteľnosti), spoločne spresnia výmeru pozemkov vzhľadom na aktuálne vlastnícke vzťahy v KN skutočne užívaných nájomcom. Spresnenie výmery prenajatých pozemkov a nájomného sa vykoná dodatkom k nájomnej zmluve, a to

- a) pri nájme pozemkov na účely poľnohospodárstva najneskôr do 31.10. kalendárneho roka,
- b) pri nájme pozemkov, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti (urbárske a pasienkové spoločnosti) najneskôr do 31.12. kalendárneho roka.

Zápis z inventarizácie je prílohou tohto interného pokynu č. 7, zápis je potrebné urobiť aj vtedy, ak nedošlo k zmenám prenajímanej výmery.

2. Fond s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že zmena hodnoty pôdy, ku ktorej dôjde v priebehu kalendárneho roka, nemá vplyv na výšku nájomného počas príslušného kalendárneho roka.

Čl. IX

1. Fond v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a nájomnou zmluvou vyhotovuje a nájomcovi posieľa faktúru, od roku 2010 je uvedené nájomné len v EUR, bez duálneho zobrazovania. Faktúra musí spĺňať a obsahovať všetky náležitosti podľa zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Vo všetkých prípadoch fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru najneskôr 14 dní pred jej splatnosťou.

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. kalendárneho roka ak výmera prenajatých pozemkov je najviac 50 ha, vrátane prídumových záhrad,
- c) naraz, a to k 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka, ak je nájomcom škola,
- d) naraz, a to k 31.10. kalendárneho roka pri pozemkových spoločenstvách.

3. Ak fond prenajme pozemky na účely poľnohospodárstva s účinnosťou od 1.10. kalendárneho roka, nájomca zaplatí nájomné do 15.12. kalendárneho roka, v ktorom bola nájomná zmluva uzatvorená. Nájomné za ďalšie obdobie zaplatí v termínoch stanovených v bode 2.

4. Ak fond prenajíma 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 najneskôr na deň skončenia nájmu.

5. Ak fond prenajíma pozemky, ktoré tvoria podiely spoločnej nehnuteľnosti, nájomné sa platí za príslušný kalendárny rok do 31.10. Fond vyhotoví a nájomcovi pošle faktúru 14 dní pre splatnosťou faktúry.

6. Ak fond prenajíma pozemky fyzickým osobám na účely vlastnej drobnej pestovateľskej alebo chovateľskej činnosti (Čl. I ods. 6), pre platenie nájomného platí odsek 2 písm. b) obdobne, ak nie je dohodnuté inak.

Podmienky nájmu a následky ich porušenia

Čl. X

1. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve dohodne, že nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať riadnym spôsobom na dohodnutý účel a dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu¹¹⁾ Ako aj osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý účel nájmu (napr. zriadenie repozitória, založenie vinohradu). Ak ide o lesné pozemky, dohodne sa, že nájomca je povinný plniť aj úlohy vyplývajúce z lesného hospodárskeho plánu. Ak je predmetom nájmu aj odvodňovací detail, nájomca je povinný udržiavať ho v prevádzky schopnom stave.

2. Fond sa s nájomcom v nájomnej zmluve tiež dohodne, že nájomca nemôže vykonať zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu na pozemku bez písomného súhlasu fondu v súlade s osobitnými predpismi ¹¹⁾, ktoré upravujú zmenu druhu pozemku alebo inú zmenu pozemku.

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 pod.), a ak účelom nájmu je zriadenie repozitória alebo riešiteľského pracoviska, tiež
- b) zmeny zmluvy o zriadení repozitória alebo zmien zmluvy o zriadení riešiteľského pracoviska,
- c) oznamovacej povinnosti o vzniku podnájomného vzťahu podľa §12a ods. 10 zák. č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- d) zmeny vlastníctva k pozemkom nezistených vlastníkov, ktoré tvoria predmet nájmu

4. Fond je povinný oboznámiť nájomcu so všetkými obmedzeniami viaznucimi na prenajímaných pozemkoch, ktoré sú fondu známe.

5. Fond je povinný požadovať od nájomcu stanovisko k využitiu pozemkov tvoriacich predmet nájmu, ak o niektorý z pozemkov prejaví záujem žiadateľ na iný ako poľnohospodársky účel.

6. Nájomca je povinný platiť daň z nehnuteľností podľa osobitného predpisu.¹²⁾

Čl. XI

1. 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 ¹³⁾ 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).

2. 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 s výnimkou §12a zák.č. 504/2003 Z.z. v znení neskorších predpisov alebo zmenil druh prenajatých pozemkov bez predchádzajúceho 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, začiatok konkurzného konania alebo zmenu zmluvy o zriadení repozitória alebo riešiteľského pracoviska (ak účelom nájmu je zriadenie repozitória alebo riešiteľského pracoviska) 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.

Zmluvnú pokutu je nájomca povinný zaplatiť na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici č. ú. 7000001638/8180, VS (*číslo nájomnej zmluvy*) do 14 kalendárnych dní od prevzatia písomného oznámenia, v ktorom mu prenajímateľ oznámil, že došlo zo strany nájomcu k porušeniu zmluvnej povinnosti, pre ktorú bola dojednaná zmluvná pokuta. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je právo prenajímateľa na náhradu škody dotknuté. Nárok na zmluvnú pokutu odstúpením od nájomnej zmluvy nezaniká.

Čl. XII

Podmienky odpustenia alebo zľavy z nájomného

Právo na odpustenie nájomného patrí nájomcovi, a to z dôvodu ak ide o mimoriadne okolnosti najmä následky prírodných pomerov, ktoré nájomca nespôsobil, a nemožno predpokladať, že by ich odvrátil alebo ich následky mohol odvrátiť alebo prekonať, a v dôsledku, ktorých nemohol nájomca prenajatý pozemok používať na poľnohospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku. Právo na primeranú zľavu z nájomného patrí nájomcovi, ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatého pozemku klesli pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku (podľa § 5 zákona č. 504/2003 Z.z.) Nájomca si musí uplatniť toto svoje právo na fonde bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 dní od vzniku škody. Právo zanikne, ak ho nájomca neuplatní na fonde do šiestich mesiacov odo dňa, keď došlo ku skutočnostiam toto právo zakladajúcim (§ 675 Občianskeho zákonníka). Postup fondu pri odpustení alebo zľavy z nájomného z titulu nepriaznivých klimatických podmienok upravuje príloha č. 8.

Čl. XIII

Dôvody skončenia nájmu

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,¹⁴⁾
- f) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu,
- g) dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o schválení vykonania projektu pozemkových úprav alebo neskorším dňom uvedeným v rozhodnutí (§14 ods. 8 zák. č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, obvodných pozemkových úpravách, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov),

Čl. XIV

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.

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.

Čl. XV

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

2. Ak nie je dohodnutá iná výpovedná lehota, zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely uzatvorenú podľa prvej časti zákona č. 504/2003 Z. z. na neurčitý čas, možno vypovedať v jednoročnej výpovednej lehote, a to k 1. novembru bežného roka.

3. Zmluvu o nájme pozemku na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku dohodnutú na neurčitý čas možno vypovedať len písomne; výpovedná lehota sa nesmie skončiť pred uplynutím času nájmu podľa §8 zák. č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, ak sa nedohodne inak .

Čl. XVI

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. 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 repozitórium nebolo na nich zriadené, alebo že nebolo zriadené riešiteľské pracovisko, alebo že došlo k zániku platnosti zmluvy o zriadení repozitória, 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 ods. 2 Občianskeho zákonníka). Odstúpenie od zmluvy upravuje príloha č. 5 tohto interného pokynu.

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

- a) nájomca nevyužíva prenajaté pozemky (niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku^{14a)} (riadne využívanie pozemkov zamestnanci fondu zisťujú terénnu obhliadkou v spolupráci so zamestnancami ÚKSÚP-u, PPA a pôdnej služby¹¹⁾),
- b) nájomca užíva pozemky (niektoré z nich) v rozpore s osobitnými predpismi,
- c) nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy, zo zákona k pozemkom, ktoré boli dotknuté zmenou vlastníctva v zmysle § 680 ods. 2 Občianskeho zákonníka (napr. odplatný alebo bezodplatný prevod, zámenná zmluva),
- d) nájomca dal pozemky, alebo niektoré z nich do podnájmu 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,
- e) nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného,
- f) nájomca neudržiava odvodňovací detail v prevádzky schopnom stave,
- g) 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 užívania takým spôsobom, že prenajíateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí škoda, alebo s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba pozemky vypratať,
- j) došlo k prechodu alebo prevodu prenajatých pozemkov alebo niektorých z nich v zmysle príslušných právnych predpisov (z dôvodu výstavby diaľnic, významných investícií a pod. alebo z dôvodu poskytnutia reštitučnej náhrady) a návrh fondu na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) bol neúspešný,
- k) dôjde k preukázaniu vlastníctva k prenajatým pozemkom (niektorým z nich) vlastníkom (dôjde k identifikácii vlastníctva v kategórii „neznámeho vlastníka“) a návrh fondu na uzavretie dodatku k nájomnej zmluve (spresnenie predmetu nájmu) bol neúspešný,
- l) bolo fondom hodnoverne preukázané bezdôvodné obohatenie nájomcu z titulu nájmu a nájomca odmietne bezdôvodné obohatenie vrátiť v zmysle § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka,
- m) o prenájom pozemku požiada vlastník funkčnej budovy a stavby (ďalej len „stavba“) slúžiacej poľnohospodárskej výrobe alebo stavby, ktorá je na základe podnikateľského zámeru určená poľnohospodárskej výrobe a nedošlo k dohode o skončení nájmu (§ 2 ods. 5 v zmysle nariadenia vlády)
(za týmto účelom nájomca predkladá prenajíateľovi podnikateľský zámer s časovým harmonogramom využitia budov a stavieb),
- n) stavba pri prenájme pozemkov neslúži na vykonávanie poľnohospodárskej činnosti pri prevádzkovaní podniku,
- o) nájomca neumožní prenajíateľovi kontrolu plnenia časového harmonogramu podnikateľského zámeru
- p) nájomca neplní časový harmonogram podnikateľského zámeru
- q) sa preukáže, že nájomca uviedol v podkladoch do výberového konania nepravdivé údaje,
(tento dôvod je potrebné uviesť vždy, ak je nájomná zmluva uzatvorená na základe výsledkov výberového konania),
- r) nájomca neumožní prenajíateľovi kontrolu plnenia časového harmonogramu podnikateľského zámeru z výberového konania,
(tento dôvod je potrebné uviesť vždy, ak je nájomná zmluva uzatvorená na základe výsledkov výberového konania),
- s) nájomca neplní časový harmonogram podnikateľského zámeru z výberového konania
(tento dôvod je potrebné uviesť vždy, ak je nájomná zmluva uzatvorená na základe výsledkov výberového konania),
- t) v prípade, že s nájomcom bola uzatvorená nájomná zmluva, ktorú potreboval k vydaniu rozhodnutia orgánu štátnej správy a dôjde k zrušeniu tohto rozhodnutia,
- u) nedôjde k dohode za účelom spresnenia prenajatej výmery na základe inventarizácie vykonanej podľa aktuálnych údajov KN,
- v) nájomca neoznámil prenajíateľovi vznik podnájomného vzťahu podľa §12a ods. 10 zák. č. 504/2003 Z. z. do 30 dní od užívania pozemkov.
(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.)
- w) počas nájmu pozemku dôjde k predaju podniku, k predaju väčšinového podielu, k predaju väčšiny majetkových podielov alebo väčšiny akcií doterajšieho nájomcu

alebo zlúčeniu alebo splynutiu podniku, fond môže do šiestich mesiacov od tejto skutočnosti odstúpiť od zmluvy, ak si nadobúdateľ neplní zmluvné záväzky vo vzťahu k fondu alebo nehospodári so starostlivosťou riadneho hospodára. Zmluva zaniká po zbere úrody, ak bola založená, alebo dňom doručenia odstúpenia

Nájomca môže od zmluvy odstúpiť, ak

- a) na poľnohospodárskom pozemku nedosahuje výnos po dobu dlhšiu ako tri po sebe nasledujúce kalendárne roky napriek tomu, že s predmetom nájmu nakladá riadnym spôsobom,
- b) prenajímateľ urobil na pozemku úpravy, ktoré podstatným spôsobom obmedzujú jeho užívanie a účel, na ktorý je pozemok prenajatý, alebo zriadil na pozemku stavbu,
- c) nesúhlasí so zvýšením nájomného navrhovaným fondom a nedošlo k dohode o zmene výšky nájomného.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje po zbere úrody, pokiaľ táto bola založená. Ak úroda založená nebola, dorúčením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po zbere úrody, ak bola založená, ak nebola úroda založená sa zmluva zrušuje po uplynutí 3 mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi.

Čl. XVII

Smrťou nájomcu nájom zaniká ak osoby blízke najneskôr do 60 dní od smrti poručiteľa písomne fondu neoznámia, že pokračujú v nájme (§13 ods. 5 zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní v znení neskorších predpisov).

Osobitné a záverečné ustanovenia nájomnej zmluvy

Čl. XVIII

1. Fond s nájomcom v osobitných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä
 - a) postup preukazovania a upresňovania skutočnej výmery užívaných pozemkov,
 - b) povinnosť nájomcu umožniť zamestnancom fondu počas trvania nájmu prístup na prenajaté pozemky za účelom kontroly alebo v prípade vzniku škodovej udalosti,
 - c) povinnosť nájomcu umožniť fondu pred skončením nájmu zhodnotiť stav pozemkov.

Čl. XIX

1. Fond s nájomcom v záverečných ustanoveniach nájomnej zmluvy dohodne najmä
 - a) deň, ktorým zmluva nadobúda účinnosť, ak je odlišný odo 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 šiestich, z ktorých dva dostane nájomca a štyri 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

Čl. XX

Kritériá pre určenie nájomcu

1. Pri určení nájomcu na uzatvorenie nájomnej zmluvy fond prednostne vychádza z týchto kritérií ak:

- a) ide o prenájom pozemkov, ktorý je funkčne spätý s nehnuteľnosťou určenou na poľnohospodárske účely, prenajme fond prednostne vlastníkovi takejto nehnuteľnosti v zmysle nariadenia vlády. Nájomná zmluva sa uzavrie podľa postupu uvedeného v prílohe č. 4 tohto interného pokynu. Uvedené neplatí v prípade ak sa možno odôvodnene domnievať, že majetok nebude použitý alebo ho nemožno použiť na účely poľnohospodárskej výroby.
- b) doterajší nájomca si riadne a včas plnil svoje záväzky z uzatvorenej nájomnej zmluvy a súčasne si plnil povinnosti riadneho hospodára (§ 13 ods. 2 zákona č. 504/2003 Z.z. a § 18 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov),
- c) si doterajší užívateľ neplní povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, z ostatných záujemcov majú prednosť osoby, ktoré majú uzatvorené nájomné zmluvy s fyzickými osobami na pozemky tvoriace ucelený celok s pozemkami, ktoré sú v nájme od fondu, zabezpečuje živočíšnu výrobu, špeciálnu rastlinnú výrobu, ktoré majú trvalý pobyt alebo sídlo v obci, súčasťou ktorej je katastrálne územie tvoriace predmet nájmu,
- d) podiely spoločnej nehnuteľnosti podľa §6 zák. č. 181/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov prenajme Slovenský pozemkový fond spoločenstvu, ktoré vlastní podiel na tejto spoločnej nehnuteľnosti, na účely lesného hospodárstva a poľnohospodárstva,
- e) sa nájomná zmluva uzaviera za účelom zriadenia repozitória, riešiteľského pracoviska,
- f) doterajší nájomca si riadne a včas plnil svoje záväzky z uzatvorenej nájomnej zmluvy a ide o prenájom pozemkov po zániku nájomného vzťahu podľa §14 ods. 8 zák. č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov,
- g) doterajší nájomca zomrel alebo bol vyhlásený za mŕtveho a dedič sa na základe písomnej dohody oprávnených dedičov zaviazal pokračovať v poľnohospodárskej činnosti (§ 22 zák. č. 504/2003 Z. z.),
- h) hospodárenie po SHR preberie osoba v priamom rade, súrodenec alebo manžel (manželka), pokiaľ má oprávnenie podnikat' v poľnohospodárstve a požiada o prenájom (§ 2 ods. 16 nariadenia vlády),
- i) SHR ukončí svoju podnikateľskú činnosť ako fyzická osoba a o hospodárenie na pozemkoch, ktoré mal doposiaľ prenajaté, prejaví záujem právnická osoba, v ktorej je bývalý SHR akcionárom alebo spoločníkom (§ 2 ods. 15 nariadenia vlády),
- j) má žiadateľ alebo žiadatelia o nájom uzatvorené nájomné zmluvy so známymi vlastníkmi na viac ako 51 % výmery prenajímaných pozemkov v katastrálnom území z parciel KN-C¹⁵),
- k) pri likvidácii, konkurze alebo exekúcii majetku doterajšieho nájomcu prenajme fond pozemky v tomto poradí :
 - ka) osobe, na ktorú sa majetok prevádza,
 - kb) oprávnenej osobe, ktorá ako reštitučnú náhradu bezodplatne prevzala stavby slúžiace poľnohospodárskej výrobe alebo lesnej výrobe, alebo
 - kc) osobe, ktorá už má od fondu v nájme inú nehnuteľnosť.

2. Fond prednostne uzatvorí nájomnú zmluvu s nájomcom podľa vyššie uvedených kritérií.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Čl. XXI

Postup pri ponukovom konaní

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

- a) ak nebol určený nájomca podľa kritérií uvedených v Čl. XX,
- b) ak z doterajších poznatkov fondu vyplýva, že o nájom pozemkov neprejavil záujem žiadny vhodný uchádzač.

2. Ponukovým konaním sa na účely tohto interného pokynu rozumie zistenie záujmu o nájom pozemkov najmä 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,
- c) v danej obci alebo v susedných obciach si otvárajú podnikanie s predmetom činnosti poľnohospodárska výroba (novozáčiňajúci agropodnikatelia),
- d) ak ide o osoby podnikajúce v poľnohospodárstve.

3. Fond v ponukovom konaní postupuje tak, že ponuku (s označením výmery pozemkov v správe a nakladaní SPF, k. ú.) pozemkov na prenájom v správe a nakladaní fondu oznámi na úradnej tabuli fondu, obce v príslušnom katastrálnom území, prípadne využije iné komunikačné formy oznámenia tejto ponuky podľa konkrétnej situácie (písomné oznámenie podnikateľom, telefón, prípadne inzercia). Fond najvhodnejšej z osôb uvedených v odseku 2 po jej prejavenom záujme pošle návrh nájomnej zmluvy. Ak táto osoba návrh neprijme, fond pošle návrh nájomnej zmluvy ďalšej vhodnej osobe. Nájomná zmluva bude uzavretá na dobu určitú, minimálne 5 rokov.

PIATA ČASŤ

Čl. XXII

Výberové konanie

1. Fond pristúpi k výberovému konaniu po vyčerpaní prechádzajúcich možností určenia nájomcu.

2. Na základe výberového konania (okrem prípadov uvedených v článku XX) fond prenájíma pozemky na dobu určitú, najmenej však na päť rokov.

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. 9. kalendárneho roka.

Čl. XXIII 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 a na internetovej stránke fondu (www.pozfond.sk),
- 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,
- d) prípadne v regionálnej tlači.

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, dátum a hodinu ukončenia ich prijímania (minimálne 15 kalendárnych dní od začatia výberového konania),
- d) základné údaje o pozemkoch a ich nájme (katastrálne územie, zoznam KN-C parciel, výmera, druh pozemku, hodnota poľnohospodárskej pôdy, 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, o tom, čo musí prihláška obsahovať a čo k nej treba pripojiť,
- e) podmienky uzavretia nájomnej zmluvy (zverejní sa príloha č. 1a tohto interného pokynu),
- f) dátum, miesto a čas možnej prehliadky pozemkov,
- g) informáciu o spôsobe prihlásenia sa do výberového konania a informáciu o tom, čo musí prihláška obsahovať a čo k nej treba pripojiť,
- h) údaje o mieste, kde sa uchádzačovi poskytnú bližšie informácie o postupe fondu pri výberovom konaní, o prenajímaných pozemkoch (ortofotomapy z GIS), o podmienkach ich nájmu a kde sa poskytne tlačivo prihlášky do výberového konania (adresa vyhlasovateľa, číslo telefónu a faxu, meno a priezvisko kontaktného zamestnanca fondu),
- i) informáciu (podmienku), že z výberového konania budú vyradení uchádzači ktorí:
 - sú dlžníkmi fondu
 - sú blízkou osobou spoločníkovi, štatutárnemu orgánu alebo členovi štatutárneho orgánu dlžníka fondu,
 - sú spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu osoby, ktorá bola spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu doterajšieho nájomcu, ktorý je dlžníkom fondu,
 - sú dlžníkom na daniach,
 - nepredložili požadované údaje podľa čl. XXIII,
- j) výhradu fondu o možnosti prenajať pozemky viacerým uchádzačom, zrušiť výberové konanie alebo odmietnuť všetky predložené návrhy,
- k) kritériá hodnotenia a ich bodové vyjadrenie.

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. XXIV

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:

- a) svoje identifikačné údaje,
- b) informáciu o svojom súčasnom výrobnom zameraní (predmet činnosti),
- c) záväznú požiadavku o predmete nájmu (výmera a katastrálne územie), dobe nájmu, výške nájomného uvedeného v percentách z hodnoty pôdy a v prípade záväzku súhlas s prevzatím záväzku alebo jeho časti viažuceho sa k predmetu nájmu,
- d) súhlas s poskytnutím a spracovaním osobných údajov v informačnom systéme fondu (v prípade fyzických osôb).

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 a kópiu preukazu totožnosti, alebo
- c) overenú kópiu osvedčenia samostatne hospodáriaceho roľníka a kópiu preukazu totožnosti,
- d) doklady o plnení si povinností ohľadne dane z nehnuteľností, doklady o plnení si povinností voči štátu a fondu,
- e) čestné prehlásenie o tom, že nie je a ani v minulosti nebol blízkou osobou, spoločníkom, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu dlžného subjektu vo vzťahu k fondu s overeným podpisom,
- f) subjekt podnikajúci v poľnohospodárstve predloží výpočet poľnohospodárskej produkcie živočíšnej výroby na 1 hektár ak má a výpočet hrubej poľnohospodárskej produkcie rastlinnej výroby na 1 hektár ak má spolu s výkazom ziskov a strát, súvahou, prípadne výsledkovkou za účtovnú jednotku,
- g) subjekt začínajúci podnikat' v poľnohospodárstve predloží podnikateľský zámer na dobu minimálne päť rokov so záväzným časovým harmonogramom vecného plnenia plánu so zameraním na hrubú poľnohospodársku produkciu živočíšnej a rastlinnej výroby na 1 ha.

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 povinností.

4. Prihláška musí byť

- a) vlastnoručne podpísaná uchádzačom a ak ide o právnickú osobu, prihláška musí byť podpísaná jej štatutárnym orgánom alebo inou oprávnenou osobou,
- b) doručená vyhlasovateľovi v lehote a v čase určenom na prijímanie prihlášok; prihláška je doručená včas, ak bola doručená na adresu vyhlasovateľa (poštou alebo osobne) do dátumu a hodiny určenej v oznámení o výberovom konaní
- c) doručená vyhlasovateľovi v uzavretom obale s označením "výberové konanie - prenájom pozemkov v katastrálnom území ... – NEOTVÁRAŤ", (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. a musí byť doručená v osobitnej obálke. Ak uchádzač pripojil k jednej prihláške overené kópie dokladov podľa odseku 2, k ostatným prihláškam stačí pripojiť neoverené kópie týchto dokladov.

Čl. XXV

Preberanie obálok

1. Vyhlasovateľ musí počas lehoty stanovenej 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, zaeviduje ich v poštovom denníku a ukladá ich v neporušenom stave do zasadnutia výberovej komisie, a to aj tie, ktoré boli doručené po uplynutí lehoty stanovenej na ukončenie prijímania prihlášok.

Čl. XXVI

Výberová komisia

1. Na zhodnotenie výberového konania vymenuje generálny riaditeľ výberovú komisiu (ďalej len "komisia"). 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. Komisia vymenovaná generálnym riaditeľom je päťčlenná. Členmi komisie sú: predseda komisie, ktorým býva spravidla zástupca odboru prenájmu GR SPF, riaditeľ príslušného regionálneho odboru fondu a zamestnanec fondu. Ďalšieho člena komisie vymenuje generálny riaditeľ na základe návrhu riaditeľa príslušného regionálneho odboru fondu, a to najmä zo zástupcov Regionálnej poľnohospodárskej a potravinárskej komory, Zväzu agropodnikateľov Slovenska, Zväzu družstevníkov Slovenska alebo Pôdohospodárskej platobnej agentúry. Členom výberovej komisie je aj starosta obce alebo primátor mesta, na území ktorých sa pozemky nachádzajú. Nevyhnutné náklady spojené s účasťou členov, ktorí nie sú zamestnancami fondu, hradí fond (cestovné náhrady v zmysle zák. č. 283/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov).

3. Zamestnanec fondu, vymenovaný generálnym riaditeľom za člena komisie, má právo písomne požiadať generálneho riaditeľa o vymenovanie nového člena komisie, ak so zreteľom na jeho pomer k veci alebo k jednotlivým uchádzačom výberového konania možno mať pochybnosti o jeho zaujatosti. V písomnej žiadosti uvedie dôvody, na základe ktorých sa domnieva, že by nemal byť členom výberovej komisie z dôvodu zaujatosti. Generálny riaditeľ po prehodnotení dôvodov uvedených v žiadosti alebo zamietne žiadosť zamestnanca, alebo vymenuje nového člena komisie.

4. 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.

5. 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. XXVII **Otváranie obálok**

1. Komisia zisťuje, či obálky boli doručené vyhlasovateľovi včas, či boli uchádzačom riadne označené a či nie sú poškodené.

2. Ak komisia zistí z prezentačnej pečiatky vyhlasovateľa, že obálka nebola vyhlasovateľovi doručená včas, 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.

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

4. 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 nespĺňa náležitosti článku XXIII.

Čl. XXVIII **Kritéria hodnotenia**

Kritériá hodnotenia:

- a) podnikateľský zámer uchádzača s časovým harmonogramom – 1 až 5 bodov,
- b) ponuky výšky nájomného – 0 až 7 bodov (0 b = ponuka pod 1,5 %, 1 b = ponuka 1,5% a 7 b = najvyššia ponuka),
- c) vyhlásenie uchádzača prevziať záväzok alebo jeho časť za doterajšieho nájomcu fondu – 0 až 5 bodov (0 b - nepreberá záväzok, 1 b – preberá záväzok do 25 % výšky záväzku; 2 b – preberá záväzok 26 % až 50 %; 3 b – preberá záväzok 51 % až 75 %; 4 b – preberá záväzok 76 % až 99 %; 5 b – preberá záväzok 100 %),
- d) hrubá poľnohospodárska produkcia živočíšnej výroby na 1 hektár (u začínajúcich uchádzačov sa uvedie plánovaná HPPŽV v podnikateľskom zámere) – 0 až 5 bodov (0 b – mínusová hodnota, 5 b – najlepší výsledok; ostatné percentuálne v závislosti od predložených dosiahnutých hodnôt),
- e) hrubá poľnohospodárska produkcia rastlinnej výroby na 1 hektár (u začínajúcich uchádzačov sa uvedie plánovaná HPPRV v podnikateľskom zámere) – 0 až 5 bodov (0 b – mínusová hodnota, 5 b – najlepší výsledok; ostatné percentuálne v závislosti od predložených dosiahnutých hodnôt),
- f) trvalý pobyt uchádzača v obci, v ktorej katastrálnom území sa pozemky nachádzajú - 0 alebo 3 body.

Kritériá hodnotenia uvedené v odseku 1 a ich význam (bodové vyhodnotenie) pre určenie poradia uchádzačov uvedie vyhlasovateľ v oznámení o výberovom konaní.

Čl. XXIX

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 spresnených 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. XXX

Vyhodnotenie prihlášok a zápisnica z výberového konania

1. Každý člen komisie vyhodnotí uvedené kritériá v stanovenom bodovom vyjadrení a na ich základe určí poradie uchádzačov. Predseda komisie na základe takto určených hodnotení odporučí víťaza a ďalšie poradie uchádzačov. V prípade, že víťaz odmietne uzatvoriť nájomnú zmluvu s prenajímateľom a odstúpi od výberového konania, pozemky budú prenajaté ďalšiemu uchádzačovi v poradí bez výberového konania. Ak nastane situácia, že víťaz neprejaví záujem o celú výmeru pozemkov zaradených do výberového konania, tieto budú prenajaté ďalším uchádzačom v poradí.

2. Komisia vyhodnotí prihlášky jednotlivých uchádzačov a o výsledku vyhotoví zápisnicu v šiestich vyhotoveniach.

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 a dôvod vyradenia uchádzačov z výberového konania,
- g) počet obálok zaradených do výberového konania - menovite sa uvedú jednotliví uchádzači v poradí, v akom ich obálky vyhlasovateľ prijal a uvedie sa hodnotenie,
- h) poradie uchádzačov, prípadne rozhodnutie, s ktorými uchádzačmi sa uskutoční užšie výberové konanie,
- i) meno, priezvisko a zamestnávateľ predsedu a členov komisie; tí pripoja svoje podpisy.

3. Vyhlasovateľ doručí zápisnicu generálnemu riaditeľovi do 5 pracovných dní od zasadnutia komisie, na ktorej odporučila víťaza výberového konania a poradie ďalších uchádzačov.

Čl. XXXI

Skončenie výberového konania

1. Štatutárne orgány fondu, generálny riaditeľ a námestník generálneho riaditeľa na základe vyhodnotenia prihlášok a zápisnice potvrdia výsledky výberového konania (víťaza) alebo výberové konanie zrušia, o čom oddelenie prenájmu písomne vyrozumie vyhlasovateľa najneskôr v lehote do 30 dní od obdržania vyhodnotenia prihlášok a zápisnice.

2. Vyhlasovateľ do 5 pracovných dní od doručenia oznámenia generálneho riaditeľa a námestníka generálneho riaditeľa o výsledku výberového konania oznámi víťazovi výberového konania, že uspel. Ostatným uchádzačom oznámi, že vo výberovom konaní neuspeli.

3. Návrh nájomnej zmluvy vypracuje vyhlasovateľ, nájomná zmluva bude podpísaná v súlade so zák. č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov a vnútornými predpismi fondu.

ŠIESTA ČASŤ

Čl. XXXII

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Nájomné zmluvy uzavreté pred dňom účinnosti tohto interného pokynu sa prispôbia tomuto internému pokynu uzatvorením dodatku k nájomnej zmluve.

2. Fond na základe písomného požiadania obce zašle informáciu o prenajatých výmerách v príslušných katastrálnych územiach a jednotlivých užívateľoch (nájomcoch).

3. Zrušujú sa :

- interný pokyn generálneho riaditeľa SPF č. 1/2009 o nájme pozemkov na poľnohospodárske účely
- usmernenie riaditeľky odboru prevodu a prenájmu č. 6/2009
- usmernenie riaditeľky odboru prenájmu č. 1/2010

4. Tento interný pokyn nadobúda účinnosť dňa **1.07.2010**.

V Bratislave dňa 30.06.2010

Doc. Ing. Ján Ilavský, CSc.
generálny riaditeľ
v. r.

- ¹⁾ napr. Občiansky zákonník, zákon č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov, 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. v znení neskorších predpisov, zákon č. 313/2009 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve, zákon č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľnohospodárstvo
- ²⁾ § 16 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 1 zákona č. 181/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ³⁾ napr. §18 ods. 1 zákona č. 180/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 6 ods. 2 zákona č. 181/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, §14 ods. 8 zák. č.330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
- ⁴⁾ Nariadenie vlády SR č. 238/2010 Z.z.
- ⁵⁾ § 3a Obchodného zákonníka
- ⁶⁾ § 16 ods. 5, 6 zákona č. 180/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov a § 14 ods. 2) a 3) zákona č. 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov
- ⁷⁾ § 8 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľno-hospodárstvo
- ⁸⁾ § 9 zákona č. 215/2001 Z. z. o ochrane genetických zdrojov rastlín pre výživu a poľno-hospodárstvo
- ⁹⁾ § 38 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách v znení neskorších predpisov
- ¹⁰⁾ zákon č. 13/2002 Z. z. o podmienkach premeny niektorých rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií na neziskové organizácie poskytujúce všeobecné prospešné služby (transformačný zákon) a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 92/1991Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov
- ¹¹⁾ 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, zákon č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov
- ¹²⁾ zákon č. 582/2004 Z. z o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavby v znení neskorších predpisov
- ¹³⁾ §17 ods. 1 zákona č. 659/2007 Z.z. v znení neskorších predpisov
- ¹⁴⁾ § 22 zákona č. 504/2003 Z. z.
- ^{14a)} Príloha č.2 k nariadeniu vlády Slovenskej republiky č. 20/2009 Z.z. o podmienkach poskytovania podpory v poľnohospodárstve formou priamych platieb v znení neskorších predpisov
- ¹⁵⁾ § 137 a nasl. OZ