

NÁJOMNÁ ZMLUVA

LESNÝCH POZEMKOV NA HOSPODÁRENIE V LESOCH

| | |
|----------------------|--|
| Prenajímateľ: | Urbár Buková, p. s. |
| sídlo: | 919 10 Buková 50, Slovenská republika |
| IČO: | 42297826 |
| DIČ: | 2024067804 |
| zapísaný: | v registri pozemkových spoločenstiev OÚ Trnava, pozemkový a lesný odbor, vložka číslo: OU-TT-PLO-2014/00387/007690 |
| konajúci: | Štefan Oravský, podpredseda spol. a Ing. Iveta Černušková, tajomník spol. |
| bankové spojenie: | VÚB Smolenice - SK920200000003264560451 |

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

| | |
|--------------------------|---|
| Nájomca: | EcoForestry, s.r.o. |
| sídlo/miesto podnikania: | 919 10 Buková 4, Slovenská republika |
| IČO: | 47498145 |
| DIČ: | 2023920382 |
| zapísaný: | v obchodnom registri Okresného súdu Trnava, oddiel: Sro, vložka č.: 33093/T |
| konajúci: | RNDr. Martin Galgóci, PhD., konateľ spoločnosti |
| bankové spojenie: | VÚB Smolenice – SK880200000003218516951 |

(ďalej len „nájomca“ a spolu s „prenajímateľom“ ďalej len „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách a v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov túto nájomnú zmluvu (ďalej len „Zmluva“)

Článok I.

Účel a Predmet nájmu

- (1) Účelom nájmu je hospodárske využitie prenajímaných pozemkov pri prevádzkovaní podniku na vykonávanie hospodárskej činnosti v lesoch v súlade so zákonom č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších právnych predpisov.
- (2) Prenajímateľ je spoločenstvom v zmysle § 2 zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o pozemkových spoločenstvách“). Prenajímateľ je právnickou osobou, ktorá je oprávnená spravovať a rozhodovať o hospodárskom využití spoločnej nehnuteľnosti, ktorá je v podielovom spoluvlastníctve členov spoločenstva.
- (3) Prenajímateľ spravuje pozemky svojich členov, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, na listoch vlastníctva č. LV č.:472, 638, 1140, 1141, 1151, 1178, 1179, 1180, 1194, 1202, 1212, 1213, 1318, 1319, 1331, 1341, 1342, 1353, 1392, 1467,1478, 1479, 1480, 1568, 1569, 1594,1595,1596,1622, 1623, 1634,1636 a v pozemkovej knihe (PKN) vo vložke č. 46 a príslušných

pozemkovoknižných vložkách PKV: 965, 922, 911, 1080, 1075, 1044, 1019, 1014,, 1243, 1275, 1145, 1144, 1119, 1146, 1168, 1182, 1189, 1245, 1279,, 370, 394, 453, 448, 393, 434, 403, 346, 468, 348, 355, 439, 425, 424, 411, 442, 414, 409, 342, 321, 472, 337, 455, 367, 350, 372, 377, 381, 390, 397, 360, 371,, 649, 544, 801, 546, 538, 645, 643, 668, 568, 584, 588, 577, 556, 560, 518, 494, 486, 677, 636, 622, 602, 609, 626, 624,, 769, 770, 725, 787, 855, 754 ja, 749, 767, 783, 793, 796, 806, 811, 823, 827, 832, 845, 847, 728, 760, 741, 737, 732, 731,, 301, 195, 213, 201, 189, 312, 311, 307, 304, 306, 303, 217, 250, 239, 230, 220, 299, 298, 296, 286, 285,276, 271, 270, 268, 262, 257, 252,, 68, 80, 173, 127, 128, 131, 135, 145, 147, 140, 151, 154, 169, 178, 180, 65, 83, 84, 86, 90, 91, 110, 116, 119, 32, 43, 56, 59. vydaných a vedených Správou katastra Trnava, v okrese Senica, v obci Buková, v katastrálnom území Buková v celkovej výmere 1.115.279 m², ktoré sú presne špecifikované ako parcely reg. „C“ parc. č. 4405 lesné pozemky vo výmere 17739 m², parc. č. 4415 lesné pozemky vo výmere 508881m², a parc. reg. „E“ parc. č. 4403 lesné pozemky vo výmere 1590 m², parc. č. 4404 lesné pozemky vo výmere 586807 m² a parc. č. 4406 ostatné plochy vo výmere 262 m². (ďalej len „pozemky“)

- (4) Neoddeliteľná súčasť tejto zmluvy je grafická identifikácia pozemkov na porastovej mape a súpisom jednotiek priestorového rozdelenia lesa. Lesné pozemky tvoria dielce v porastovej mape LC Trstín, ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy, vychádzajúcej z aktuálneho programu starostlivosti o les, ku dňu podpisu nájomnej zmluvy na roky 2009 až 2018. Ide o lesné dielce č. 457, 463, 458, 460, 446a, 446b, 446c, 447, 448, 449 a 450.
- (5) Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva nájomcovi za odplatu uvedenú v čl. III tejto Zmluvy pozemky uvedené v bode 3 tohto článku Zmluvy v zmysle bodu 2 tohto článku na hospodárenie v lesoch, aby ich nájomca dočasne užíval a bral z nich úžitky v súlade s osobitnými predpismi a lesným hospodárskym plánom.
- (6) Táto Zmluva bola schválená zápisnicou výboru č. V02/2014 v bode č. 3 na zasadnutí výboru dňa 1.4.2014. Táto zápisnica tvorí prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Článok II. Doba nájmu

- (1) Zmluva sa uzatvára na dobu určitú od 22.4.2014 do 22.4.2091, t.j. na dobu 77 rokov s prednostným právom predĺžiť túto zmluvu o na ďalšie obdobie.
- (2) Ak prenajímateľ alebo nájomca rok pred uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, t.j. do 22. 4. 2091, písomne nevyzve druhú zmluvnú stranu na vrátenie a prevzatie prenajatých Pozemkov po skončení nájmu, Zmluva sa obnovuje na dobu ďalších 77 rokov.

Článok III. Nájomné a spôsob jeho platenia

- (1) Zmluvné strany sa dohodli, že **ročné nájomné** za prenajaté lesné pozemky do roku 2018 je určené podľa Programu starostlivosti o les (PSL) v celkovej výške **1531 €**, len za podiely známych vlastníkov Urbáru Buková. Výška nájomného sa odvíja z výpočtu stanoveného Slovenským pozemkovým fondom (SPF), regionálnym odborom v Senici, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy. Výška nájomného je stanovená na sumu 766 € ročne. Nakoľko je PSL v polovici platnosti, bude výška navýšená na dvojnásobok to jest na sumu 1531 € ročne po dobu 5 rokov až do skončenia platnosti aktuálneho PSL. Za neznámych vlastníkov nájomnú zmluvu s prenajímateľom uzavrie SPF, ktorý pozemky prenajíma podľa § 10 ods. 3 zákona o pozemkových spoločenstvách, ktorý

s uzavretím nájomnej zmluvy súhlasí ! Súhlas nájomcu s požiadavkami SPF pri uzatvorení nájomnej zmluvy na pozemky vedené na LV 1353 v k.ú. Buková okres Trnava tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy

- (2) Nájomca je povinný platiť navyše ako súčasť nájomného daň z nehnuteľnosti vyrubenú správcom dane (obcou v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.
- (3) Nájomca sa zaväzuje platiť ročné nájomné v 2 splátkach, vždy ročne pozadu k 30. júnu a 31. decembru, výlučne na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.
- (4) Nájomca je povinný platiť ročné nájomné na účet prenajímateľa č. **SK920200000003264560451**.
- (5) Ročné nájomné v ďalších rokoch (na ďalšie decéniá) sa vypočíta v súlade s príslušným Programom starostlivosti o les. Na výpočet výšky nájomného sa použije program, ktorý používa SPF. Jeho výška sa bude upravovať taktiež podľa pomeru známych vlastníkov voči SPF. Tieto zmeny sa budú upravovať formou dodatkov k zmluve.
- (6) Nájomca má právo požadovať primerané zníženie nájomného, ak činnosťou iného bolo sťažené alebo obmedzené užívanie prenajatých pozemkov, alebo bola znížená intenzita ich využitia. Ak ide len o dočasné vplyvy, nájomca má právo na primeranú zľavu z nájomného, ak výnos z prenajatých pozemkov klesol pod polovicu bežného výnosu. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov alebo iné platby prijaté nájomcom v súvislosti s týmito vplyvmi sa pripočítajú k úžitkom z prenajatých pozemkov.
- (7) 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 prenajaté pozemok užívať na hospodárske účely alebo nemohol dosiahnuť žiadny výnos v príslušnom kalendárnom roku, nie je povinný platiť nájomné. Ak z týchto dôvodov úžitky z prenajatých pozemkov klesli pod polovicu bežného výnosu, má nájomca právo na primeranú zľavu z nájomného, ktorá sa určí pomerne podľa rozsahu poklesu výnosov a bežného výnosu dosiahnutého v predchádzajúcom období. Náhrady a príspevky z verejných prostriedkov prijaté nájomcom v súvislosti s mimoriadnymi okolnosťami sa pripočítajú k úžitkom z prenajatého pozemku.
- (8) Ak nemohol nájomca dosiahnuť žiaden výnos z dôvodu, že v dôsledku podstatnej zmeny hospodárskych pomerov, ktorá sa neprejavila len u neho, sa podstatne zvýšili náklady na získavanie úžitkov z prenajatých pozemkov alebo sa podstatne znížila ich hodnota, alebo ak z týchto dôvodov klesne výnos nájomcu pod polovicu obvyklého výnosu, má právo na odpustenie alebo na primeranú zľavu z nájomného obdobne ako podľa ods. (6) tohto článku Zmluvy.
- (9) Ak nájomca vynaložil nevyhnutné náklady na udržiavanie prenajatých pozemkov v stave spôsobilom na riadne hospodárske využitie, ak nejde o obvyklé náklady pri užívaní prenajatých pozemkov, alebo ak vynaložil účelné náklady na rozmnoženie alebo na zvýšenie hodnoty úžitkov z prenajatých pozemkov v rámci bežného hospodárenia, alebo na zvýšenie výkonnosti pozemkov so súhlasom prenajímateľa, alebo v rámci opatrení schválených príslušným orgánom štátnej správy a dohodnutý čas nájmu sa skončí pred uplynutím času návratnosti výdavkov vynaložených na taký účel, a nájomca ich preto nemôže zužitkovať, má právo na primerané predĺženie času nájmu alebo na primeranú náhradu.
- (10) V prípade skončenia nájmu z akéhokoľvek dôvodu sa nesplátna pomerná časť ročného nájomného stáva zročnou do 30 dní od skončenia nájmu.

- (11) Zmluvné strany vyhlasujú, že pri dohodnutí nájomného bolo prihliadnuté na vek lesných porastov a plnenie úloh ustanovených osobitnými predpismi.

Článok IV. Podmienky nájmu

- (1) Nájomca je :

- (a) povinný prenajaté pozemky využívať riadnym spôsobom na hospodárske účely so starostlivosťou riadneho hospodárenia, a to primerane druhu pozemku a v súlade s osobitnými predpismi, zachovať ich úrodnosť a udržiavať ich v riadnom užívateľskom stave. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca (najmä náklady na odborného lesného hospodára, realizáciu ťažby, približovanie, manipuláciu a odvoz dreva, opravu a údržbu ciest, zalesňovanie, ochrana lesných porastov, vykonanie prerezávky a pod.),
- (b) povinný zabezpečiť pre členov spoločenstva prenajímateľa prednostný odber palivového a odpadového dreva, haluziny v celkovom ročnom objeme 50 prm (priestorových metrov). Príjem z predaja drevnej hmoty je príjmom prenajímateľa ! O čase a mieste odberu dreva rozhodne nájomca podľa pokynov určených odborným lesným hospodárom. Odber vykonajú členovia spoločenstva prenajímateľa samostatne na vlastné náklady na základe písomného povolenia nájomcu. Nárok prenajímateľa v danom roku zanikne, ak nevykoná dohodnutý odber dreva do konca takéhoto roku,
- (c) 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 lesného fondu,
- (d) povinný pri využívaní pozemkov dodržiavať právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia,
- (e) povinný prenajímateľovi umožniť kontrolu dodržiavania starostlivosti o prenajaté pozemky prostredníctvom príslušného orgánu štátnej správy lesov. Na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na prenajaté pozemky, poskytnúť mu potrebné doklady a vysvetlenia,
- (f) oprávnený zmeniť druh prenajatých pozemkov v súlade s osobitnými predpismi, ktoré upravujú zmeny druhu pozemku, alebo inú zmenu pozemku, len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vydanom na základe písomnej žiadosti nájomcu,
- (g) oprávnený vykonávať terénne úpravy prenajatých pozemkov, spevňovať cesty kamenivom a pod.
- (h) oprávnený nechať zriadiť na pozemkoch a ich prístupových cestách zábrany, zákazové a výstražné značenie, ktoré zamedzia vstupu tretích osôb na pozemky bez súhlasu prenajímateľa,
- (i) povinný nedopustiť na prenajatých pozemkoch vznik skládky odpadu. Ak napriek tomu nelegálna skládka odpadu vznikne, je nájomca povinný takúto skládku odstrániť na vlastné náklady,
- (j) povinný navrhnuť príslušnému Okresnému úradu Trnava, pozemkovému a lesnému odboru členov lesnej stráže a hradiť náklady na ich činnosť. Nájomca je tiež povinný nechať členov lesnej stráže poistiť pre prípad vzniku škody v súvislosti s plnením úloh lesnej stráže a dbať na dodržiavanie zákonných povinností navrhnutých členov lesnej stráže,
- (k) povinný pri skončení nájomného vzťahu odovzdať prenajímateľovi pozemky v riadnom stave na ďalšie obhospodarovanie,
- (l) povinný prostredníctvom odborného lesného hospodára zabezpečiť vedenie evidencie o realizácii plánovaných hospodárskych opatrení i o neplánovaných činnostiach a opatreniach vykonaných v lesoch, najmä o vykonanej ťažbe a pestovaní lesa. Vedenie evidencie podľa osobitných predpisov nie je tým dotknuté,

- (m) oprávnený zabezpečiť za účelom lesného hospodárenia potrebné štátne dotácie a príspevky, pričom takéto finančné zdroje sú príjmami nájomcu,
- (n) oprávnený uskutočňovať výskum v oblasti lesného hospodárstva a za týmto účelom zakladať na pozemkoch výskumné plochy lesného porastu.

(2) Prenajímateľ je :

- (a) povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zafažujúcich predmet nájmu,
- (b) povinný počas doby nájmu žiadnym spôsobom nezaťažiť prenajaté pozemky (vecné bremeno, iná nájomná zmluva a iné) a zároveň vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy nie sú prenajaté pozemky v užívaní tretej osoby,
- (c) povinný nezasahovať do užívacích práv nájomcu bez jeho súhlasu, okrem prípadov určených touto Zmluvou. Prenajímateľ je tiež povinný neudeliť súhlas tretej osobe na akékoľvek hospodárske využitie pozemkov počas doby nájmu,
- (d) povinný oznámiť nájomcovi akúkoľvek zmenu vo vlastníckych vzťahoch k pozemkom najneskôr do 1 mesiaca od vykonanej zmeny.

Článok V. Skončenie nájmu

(1) Nájom zaniká :

- (a) uplynutím času na ktorý bol dohodnutý, ak nedôjde k jeho obnoveniu podľa čl. II tejto Zmluvy,
 - (b) písomným odstúpením od tejto Zmluvy zo strany prenajímateľa alebo nájomcu,
 - (c) písomnou dohodou Zmluvných strán.
- (2) Prenajímateľ môže od tejto Zmluvy odstúpiť v prípade, ak nájomca nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného, ak ho na to písomne upozornil a upozornenie mu doručil do vlastných rúk, alebo v prípade, ak nájomca napriek písomnej výstrahe užíva prenajaté pozemky takým spôsobom, že prenajímateľovi hrozí vznik alebo vzniká značná škoda.
- (3) Nájomca môže od tejto Zmluvy odstúpiť, ak pozemky sú v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, alebo ak prenajímateľ porušil svoje vyhlásenia alebo povinnosti, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy.
- (4) Ak dôjde k zániku nájmu pozemkov, nájomca je povinný dňom, ktorým nájom zaniká, vypratať prenajaté pozemky a odovzdať ich prenajímateľovi v stave zodpovedajúceho dojednanému spôsobu užívania, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Za odovzdanie pozemkov sa považuje aj písomné oznámenie nájomcu prenajímateľovi, že pozemky, ktoré mal doposiaľ v nájme, mu odovzdáva. Oznámenie musí byť prenajímateľovi doručené najneskôr 7 dní pred dňom, ktorým nájom zaniká. Ak prenajímateľ poverí nového nájomcu prevzatím pozemkov, oznámi to písomne nájomcovi.
- (5) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinnosti podľa článku IV. ods. (2) písm. (b) a (c) je nájomca oprávnený požadovať od prenajímateľa zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške dohodnutého ročného nájomného. Prenajímateľ sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu do tridsiatich (30) dní potom, čo mu bude doručená výzva nájomcu na jej úhradu.

Článok VI.

Záznam nájmu do katastra nehnuteľností SR

- (1) Súčasťou katastra nehnuteľností SR sú okrem iného, v zmysle § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľnosti a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších prepisov, údaje o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva bude počas celej doby nájmu zapísaná v katastri nehnuteľností SR. Návrh na záznam tejto Zmluvy môžu podať zmluvné strany spoločne, alebo jednotlivito niektorá z nich Okresnému úradu katastrálnemu odboru Trnava po jej podpise.

Článok VII.

Doručovanie písomností

- (1) Doručením akýchkoľvek písomností na základe tejto Zmluvy alebo v súvislosti s touto Zmluvou sa rozumie doručenie písomnosti doporučené poštou na adresu určenú v záhlaví tejto Zmluvy, doručenie kuriérom alebo osobné doručenie príslušnej zmluvnej strany.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že pre doručovanie písomnosti sa primerane použijú ustanovenia § 45 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

- (1) Zmluvné strany podpísom Zmluvy zároveň potvrdzujú, že sú oprávnené s jej predmetom disponovať bez obmedzenia, právny úkon je urobený v predpísanej forme, prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne zrozumiteľné a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená.
- (2) Zmeny alebo dodatky tejto Zmluvy je možné realizovať len na základe obojstranného písomného súhlasu Zmluvných strán, musia mať písomnú formu, musia byť očíslované, ale účinné budú len po predchádzajúcom súhlase zhromaždenia prenajímateľa, ak stanovy prenajímateľa neurčujú inak.
- (3) Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ výslovne neuvádzajú v tejto Zmluve inak, budú sa na ňu vzťahovať príslušné ustanovenia zákona NR SR č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka.
- (4) Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach (6) z ktorých prenajímateľ dostane dve (2) vyhotovenia, nájomca jedno (1) vyhotovenie, jedno (1) vyhotovenie je určené pre príslušný Okresný úrad, katastrálny odbor, jedno (1) vyhotovenie pre SPF do spisu a jedno (1) vyhotovenie pre príslušný orgán štátnej správy lesného hospodárstva.
- (5) Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní Zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.

- (6) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu. Nájomca je právnická osoba zapísaná do obchodného registra SR.

ZMLUVNÉ STRANY VYHLASUJÚ, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah Zmluvy nebol dohodnutý v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a že zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

V Bukovej, dňa: 22.4.2014

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Štefan Oravský v.r.

Urbár Buková, p. s.
Štefan Oravský,
podpredseda spoločenstva

Martin Galgóci v.r.

EcoForestry, s.r.o.
RNDr. Martin Galgóci, PhD.
konateľ spoločnosti

Iveta Černušková v.r.

Urbár Buková, p. s.
Ing. Iveta Černušková,
tajomník-finančný hospodár, člen
spoločenstva

