

Nájomná zmluva č. SSC: 541/3300/2016

uzatvorená podľa ustanovení §§663 Občianskeho zákonníka, zákon č. 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a v súlade s ustanoveniami §§ 13a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej v texte ako „táto Zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Názov: **Slovenská republika zast. Slovenská správa ciest**
Sídlo: Miletičová 19, 826 19 Bratislava, P.O.BOX 19
Štatutárny orgán: Ing. Roman Žembera, generálny riaditeľ
IČO: 00003328
DIČ: 2021067785
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK5981800000007000135345
SWIFT: SPSRSKBA

Rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou číslo 5854/M-95 zo dňa 07.12.1995 v úplnom znení č. 316/M-2005 zo dňa 14.februára 2005, zmenené rozhodnutím MDPaT SR č. 100 z 11. mája 2006, Rozhodnutím č. 86 zo dňa 22. mája 2008 a Rozhodnutím ministra č. 162/2014 zo dňa 24. októbra 2014 (ďalej v texte ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **MH Invest, s.r.o.**
Sídlo: Mlynské Nivy 44/A, 821 09 Bratislava
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 44056/B
Štatutárny orgán: Ing. Roman Sabo – konateľ spoločnosti, konajúci samostatne
IČO: 36 724 530
DIČ: 2022302931

(ďalej v texte ako „Nájomca“)

(spolu v texte ako „zmluvné strany“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je vlastníkom (Slovenská správa ciest správcom) nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dražovce, obec Nitra, okres Nitra, zapísaných na Okresnom úrade Nitra, katastrálny odbor ako:

Parcelné číslo	Parcela	Objekt	Druh pozemku	Výmera v m ²	Pod. č. v z. č. B/L/V	Spoločnosť
2067	KNC	456/19	Zastavaná plocha a nádvorie	4668	1	1/1
778	KNE	382	Omá pôda	158	1	1/1
778	KNC	1497/306	Zastavaná plocha a nádvorie	5	1	1/1

(ďalej v texte ako „Predmet nájmu“).

2. Nájomca je nositeľom osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „Vybudovanie strategického parku“, osvedčenia č. 20801/2015-1000-33509, schváleného uznesením vlády SR č. 401/2015 zo dňa 08. júla 2015, v znení doplnenia osvedčenia o významnej investícii pod č. 20801/2015-1000-35613 schváleného uznesením vlády SR č. 413/2015 zo dňa 21. júla 2015 (ďalej len „stavba“).
3. Vzhľadom na skutočnosť, že realizácia uvedenej stavby v zmysle zákona č. 175/1999 Z. z. o niektorých opatreniach týkajúcich sa prípravy významných investícií a o doplnení niektorých zákonov je vo verejnom záujme, zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy.

Článok II. Zmluvné plnenie

1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi Predmet nájmu citovaný v článku I, bod 1.1 tejto zmluvy, ako:

456/19	Zastavaná plocha a nádvorie	4668	1	1/1	-	-	31322000-46/2015	12
382/5	Orná pôda	41	1	1/1	382	KNE	31322000-46/2015	2
1497/306	Zastavaná plocha a nádvorie	5	1	1/1	-	-	31322000-50/2015	95

a to pre účely realizácie stavby „**Vybudovanie strategického parku.**“.

Rozsah nájmu je na Predmete nájmu je uvedený v **grafickom podklade č. 63/2016** na uzatváranie nájomných zmlúv a budúcich zmlúv o zriadení vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na stavbe „Príprava strategického parku Nitra“ (ďalej len „GP“) zo dňa 11.3.2016, vypracovanom spoločnosťou GEODETICCA, so sídlom: Floriánska 19, 040 01 Košice.

2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe stavebných objektov definovaných v dokumentácii pre stavebné povolenie a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na dotknuté pozemky:

- SO 052 Vegetačné úpravy na účelových komunikáciách
- SO 116 Okružná križovatka „E“ na ceste I/64 a II/593
- SO 117 Okružná križovatka "G" na ceste I/64
- SO 156 Úprava ciest I. triedy (po ukončení výstavby)
- SO 157 Úprava ciest II. a III. triedy (po ukončení výstavby)
- SO 612 Prípojka NN pre VO v križovatke „E“
- SO 613 Prípojka NN pre VO v križovatke „B“
- SO 632 Verejné osvetlenie v križovatke „E“

3. Predmet nájmu bol Rozhodnutím generálneho riaditeľa č. 6740/2016/3300/18168 zo dňa 20.06.2016 vyhlásený za dočasne prebytočný majetok v zmysle ustanovenia §3, ods. 4 zákona o správe majetku štátu.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom nevyhnutnom a potrebnom pre stavebnú činnosť: stavba „Vybudovanie strategického parku“, t. j. je oprávnený najmä vstupovať a jazdiť dopravnými a technickými prostriedkami na predmetných pozemkoch a vykonávať stavebné a iné práce, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby predmetnej stavby. V prípade, že výstavbu predmetnej stavby (úplne alebo čiastočne) bude Nájomca vykonávať prostredníctvom tretích osôb, toto oprávnenie užívať predmet nájmu sa vzťahuje aj na tieto tretie osoby. Konanie takejto tretej osoby sa považuje za konanie Nájomcu.
2. Nájomca nemá právo bez súhlasu Prenajímateľa dať Predmet nájmu do podnájmu, a to čo i len jeho časť.
3. Po skončení nájmu Nájomca bezodkladne uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na povahu Stavby.
4. V prípade, že Predmet nájmu bude dotknutý umiestnením a uložením inžinierskych sietí, potrebných pre stavbu „Vybudovanie strategického parku“, zaväzuje sa Nájomca o tejto skutočnosti bezodkladne o tom upovedomiť Prenajímateľa a pristúpiť následne k podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena in rem.
5. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas a právo s umiestnením a vybudovaním súvisiacich inžinierskych sietí nad rámec záberu pozemkov uvedených v tejto zmluve potrebných pre realizáciu stavby významnej investície „Vybudovanie strategického parku“ na všetkých stavebných objektoch v súlade s osvedčeniami. V prípade vzniku potreby vybudovania súvisiacich inžinierskych sietí sa Zmluvné strany dohodli, že uzatvoria dodatok k tejto zmluve a následne, po ich vybudovaní, pristúpia k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení vecného bremena s právom uloženia inžinierskych sietí a ďalšími, s tým súvisiacimi právami.

Článok IV. Doba nájmu

1. Doba nájmu bola stranami dohodnutá na dobu určitú, a to na dobu 12 mesiacov, za účelom výstavby stavebných objektov uvedených v čl. II. bod č. 3.
V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu skrátená, alebo naopak predĺžená, na základe následného Dodatku k nájomnej zmluve, vzájomne odsúhlaseného obidvomi zmluvnými stranami, s čím prenajímateľ vopred súhlasí. Celková doba nájmu podľa tejto Zmluvy nesmie presiahnuť 3 roky.
2. Doba nájmu začína plynúť dňom skutočného zahájenia stavebných prác, o čom je povinný Nájomca Prenajímateľa písomne informovať. Začiatok plynutia doby nájmu si strany na požiadanie písomne potvrdia.
3. V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii predmetnej Stavby sa strany zaväzujú o čas, kedy nepredvídané objektívne okolnosti trvali, dobu nájmu predĺžiť písomným dodatkom k tejto Zmluve.
4. Prenajímateľ je oprávnený túto Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) Nájomca nevyužíva Predmet nájmu na dohodnutý účel alebo
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s touto Zmluvou alebo
 - c) Nájomca je v omeškaní s platením nájomného po dobu najmenej 3 mesiacov.
5. Nájomca je oprávnený Zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak účel nájmu pominul.
6. Výpovedná lehota je pre obe zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená písomná výpoveď druhej zmluvnej strane.

Článok V. Nájomné

1. Za užívanie Predmetu nájmu patrí Prenajímateľovi nájomné. Výška nájomného je určená **Znaleckým posudkom č. 108/2016** (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností - ÚEOS-Komercia, a.s., v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z. z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, vo výške 1,343 € za 1m²/rok, t. j. 6 488,03 €/ročne za celý Predmet nájmu.
2. Nájom sa začína dňom zahájenia stavebných prác na príslušných stavebných objektoch, a to vstupom na pozemok za účelom realizácie výstavby určených stavebných objektov. Po písomnom potvrdení začatia stavebných prác oboma stranami, Prenajímateľ vystaví a doručí Nájomcovi faktúru na úhradu ročného nájomného za Predmet nájmu.
3. Nájomca zaplatí Prenajímateľovi celé ročné nájomné do 30 dní odo dňa riadne vystavenej a doručenej faktúry Prenajímateľom Nájomcovi. Nájomca je povinný bezodkladne informovať Prenajímateľa o vydaní stavebného povolenia a dni nadobudnutia jeho právoplatnosti.
4. V prípade predčasného ukončenia doby nájmu z dôvodov uvedených v tejto Zmluve alebo zákona, okrem prípadov, keď ukončenie nájmu bude dôsledkom porušenia povinnosti Nájomcu, sa alikvótna časť nájomného za celé mesiace, kedy nájom netrvá, vráti Nájomcovi.

Článok VI. Ostatné ustanovenia

1. Prenajímateľ uzavretím tejto Zmluvy dáva súhlas Nájomcovi na zabezpečenie stavebného povolenia pre predmetnú Stavbu, pričom nájomné právo podľa tejto Zmluvy predstavuje, podľa ustanovenia §58, ods. 2 Stavebného zákona, iné právo Nájomcu ako stavebníka k Predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že jeho vlastnícke právo k Predmetu nájmu je, alebo by mohlo byť, sporné alebo ohrozené, alebo že by malo byť, alebo mohlo byť, k Predmetu nájmu zriadené, alebo preukázané zriadenie, akéhokoľvek práva inej osoby, najmä nemá vedomosť o žiadnych rozhodnutiach, konaniach alebo uplatnených nárokoch, ktoré by mohli viesť ku zbaveniu alebo obmedzeniu jeho vlastníckeho práva k Predmetu nájmu alebo ku vzniku, či preukázaniu existencie, akéhokoľvek práva inej osoby k Predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu platnosti tejto Zmluvy neuzavrie žiadnu zmluvu o prevode vlastníckeho práva k Predmetu nájmu s treťou osobou a neurobí žiaden úkon, ktorým by mohol sťažiť výkon nájomného práva Nájomcu, najmä zriadením akejkoľvek ťarchy (záložné právo, vecné bremeno, nájomné právo a iné právo v prospech tretej osoby) na Predmete nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že po dokončení výstavby Stavby, ak o to Nájomca požiada, uzavrie zmluvu o zriadení vecného bremena k Predmetu nájmu tak, aby Nájomca, alebo ním poverené osoby, mali zabezpečené k Stavbe najmä právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom prevádzkovania, údržby, opráv, úprav, rekonštrukcií, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav na Stavbe alebo jej prípadného odstránenia.
5. Prenajímateľ udeľuje dňom podpisu tejto zmluvy súčasne plnomocenstvo nájomcovi, podľa platných právnych predpisov, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu trvalé alebo dočasné vyňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo trvalé alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa. Súčasne prenajímateľ podpisom tejto zmluvy udeľuje súhlas nájomcovi s overením ako aj neskorším zápisom geometrického plánu do príslušného Okresného úradu, katastrálny odbor a Prenajímateľ súhlasí s umiestnením, užívaním a realizáciou plánovanej stavby, ako aj so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním

opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých pozemkoch, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených pozemkoch dňom právoplatnosti stavebného povolenia.

Článok VII. Záverové ustanovenia

1. Zmluvné strany berú na vedomie, že podľa §13a zákona NR SR č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, sa táto Zmluva stáva platnou dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR, podľa §47a, ods. 1 Občianskeho zákonníka, v nadväznosti na §5a, ods. 1 a 4 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
3. Túto Zmluvu možno meniť alebo dopĺňať jedine formou písomných číslovaných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti touto Zmluvou neupravené, sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a právnymi predpismi slovenského právneho poriadku. Všetky spory, ktoré vzniknú v súvislosti s touto Zmluvou bude riešiť príslušný súd Slovenskej republiky.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, po tri (3) pre každú zmluvnú stranu.
6. Neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy nemá vplyv na platnosť ostatných ustanovení. Ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným z dôvodu rozporu s právnymi predpismi, zaväzujú sa obe zmluvné strany takéto ustanovenie nahradiť iným, ktoré najviac zodpovedá hospodárskym účelom a právneru významu pôvodného ustanovenia.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú si vedomé všetkých následkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy, ich zmluvná voľnosť a voľnosť rozhodovania nie je obmedzená, a že im nie sú známe okolnosti, ktoré by bránili uzavretiu tejto Zmluvy. V prípade, že taká okolnosť existuje, zodpovedajú za škodu, ktorá vznikne druhej zmluvnej strane na základe tohto vyhlásenia.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, tento plne zodpovedá ich skutočnej vôli, ktorú prejavili slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez omylu, bez časového, psychického alebo fyzického nátlaku alebo jednostranne za nápadne nevýhodných podmienok.

Dňa: 12 -07- 2016

Za Prenajímateľa:

Ing. Róman Žembera
generálny riaditeľ

25. 07. 2016
Dňa:

Za Nájomcu:

.....
Ing. Roman Šabo
konateľ

