

Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 30603/NZaZoVB-114/2021/Slovenská Ľupča/1888/3300

uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **VIMAR s.r.o.**
Sídlo: Marka Čulena 25, 974 11 Banská Bystrica, SR
Štatutárny orgán: Pavel Vigaš, konateľ
IČO: 36 051 373
DIČ: 2021604354
IČ DPH:
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT (BIC):
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

(ďalej len ako „prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Tlapa – predseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Ivanco – podpredseda predstavenstva
Oprávnení konat' v mene spoločnosti: Ing. Ladislav Ladičkovský – vedúci odboru majetkovej prípravy
Ing. Viera Sobolová – vedúca Investičného odboru Banská Bystrica
na základe plnomocenstva reg. zn. NDS - PP/2020/0147 zo dňa 23.12.2020
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3518/B
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:

(ďalej len ako „nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**Rýchlostná cesta R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča**“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby.

Na Predmetnú stavbu bolo vydané Krajským stavebným úradom v Banskej Bystrici Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby číslo KSU BB 2011-166/214-4:OŠSS, St zo dňa 17.05.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.06.2011 (ďalej len „územné rozhodnutie“). Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom/spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Slovenská Ľupča, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Banská Bystrica, v registri katastrálneho odboru takto:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m ²	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
		C	180	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie
		C	673	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie
		C	172	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie
		C	491	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie
		C	360	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie
		C	1726	1	1/1	Zast.plocha a nádvorie

(ďalej aj ako pozemky).

Časť A: Nájomná zmluva

Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti nehnuteľností uvedené v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby **Rýchlostná cesta R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča**.
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickým plánom č. 31628826-70/2019/b na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka (ďalej len „geometrický plán“) vypracovanými spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, 974 01 Banská Bystrica dňa 4.11. 2019.

Článok IV. Cena nájmu

- 4.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosti – pozemky uvedené v článku II., ods. 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 09/2020 (ďalej len „znalecký posudok“), ktoré vypracoval Ing. Branislav Heger, znalec z odboru stavebníctva, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR pod evidenčným číslom 911073 v súlade s vyhláškou 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. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

4.1.1 Dočasný záber do 1 roka (ročný záber)

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvl. podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlast. podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
		C	1/1	100	87	87,0000	1,248	108,5760	662-00,710-00
		C	1/1	104	205	205,0000	1,248	255,8400	518-00,710-00
		C	1/1	106	141	141,0000	1,248	175,9680	710-00
		C	1/1	108	438	438,0000	1,248	546,6240	662-00,710-00
		C	1/1	111	10	10,0000	1,248	12,4800	662-00
		C	1/1	113	78	78,0000	1,248	97,3440	662-00

Názov objektov:

662-00 Preložka kábla MTS ST v km 1,4 - 2,7 Preložky c I/66 S. Ľupča - Priboj
 710-00 Preložka VTL plynovodu DN 300 v km 1,58 - 2,32 Prel. c I/66 Sl. Ľupča-Priboj , vpravo
 518-00 Preložky potrubia úžitkovej vody Biotiky DN 600 v km 1,7 - 2,7 Prel. c I/66 - Priboj

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:
 Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok = nájomné v €/rok

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 1196,83 €

4.1.2 Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlast. podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
		C	1/1	99	93	93,0000	1,248	116,0640	115-01

C	1/1	103	468	468,0000	1,248	584,0640	115-01
C	1/1	105	31	31,0000	1,248	38,6880	115-01
C	1/1	107	53	53,0000	1,248	66,1440	115-01

Názov objektov:

115-01 Preložka cesty I/66, S. Ľupča - Priboj

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok = nájomné v €/rok

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 804,96 €

Nájomné za 3 roky spolu činí: 2 414,88 €

- 4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je zakreslený rozsah nájmu na predmetných pozemkoch, a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m² dočasne zabieraných líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Banská Bystrica, Skuteckého 32, 974 01 Banská Bystrica zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa článku VI. ods. 6.2 a 6.3 bude uhradené prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení jeho čísla účtu, alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenajímateľa najneskôr do 120 dní odo dňa začatia trvania nájmu podľa článku VI. ods. 6.2 a 6.3.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na objekte – preložke inžinierskych sietí.
- 6.3 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.2 sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.2 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska v oznámení zaslanom prenajímateľovi zo strany nájomcu, pričom nájomca zašle prenajímateľovi oznámenie pred zriadením staveniska. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

Článok VII. Zánik nájomného vzťahu

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - odstúpením od tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;

- b) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.4 Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomne doručená výpoveď druhou zmluvnou stranou.
- 7.5 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie cestného telesa sa nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy stavba realizovať, táto zmluva zanikne v zmysle ods. 7.1 c) tohto článku zmluvy.

Článok VIII. **Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve**

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Za deň odovzdania pozemku sa považuje deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie.
- 8.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 8.4 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na parcelu/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu do 1 roka a/alebo dočasného záberu na dobu výstavby bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 8.5 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu dočasné vyňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa. Prenajímateľ súhlasí 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.
- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé. Prenajímateľ vyhlasuje, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovať jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným pozemkom. Inak sa finančné nároky tretích osôb vyplývajúce z titulu vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 8.8 Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto zmluvy neuzavrie žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu, alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb k predmetu nájmu a nepodá akýkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho, alebo iného práva k predmetu nájmu v prospech tretej osoby.

Článok XII.

Ostatné ustanovenia ku zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 12.1 Za účelom skutočného zamerania umiestnenia a uloženia preložky inžinierskej/ych siete/ bude po jej realizácii vyhotovený porealizačný geometrický plán (ďalej len „Porealizačný geometrický plán“). Vyhotovenie Porealizačného geometrického plánu zabezpečí na svoje náklady nájomca. V prípade, že v dôsledku skutočného umiestnenia vecného bremena, nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy vecné bremeno skutočne umiestnené, ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratia platnosť dňom nasledujúcim po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby.
- 12.2 Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi najneskôr do 120 pracovných dní odo dňa úradného overenia Porealizačného geometrického plánu výzvu na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s príslušným počtom vyhotovení zmluvy o zriadení vecného bremena. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 30 pracovných dní od doručenia výzvy v zmysle predchádzajúcej vety prejaví súhlas so zmluvou o zriadení vecného bremena svojim podpisom na zmluve o zriadení vecného bremena, ktorého pravosť bude úradne osvedčená.
- 12.3 Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok XIII.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 13.1 Nájomca má právo, aj bez súhlasu prenajímateľa, postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy na tretiu osobu, ktorou môže byť iba štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí. Nájomca nie je povinný takúto zmenu oznámiť prenajímateľovi. Právo prístupu k predmetu nájmu (pozemku/stavbe) má okrem nájomcu aj štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.
- 13.2 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami.
- 13.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 13.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 13.5 Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a 4 vyhotovení pre nájomcu.
- 13.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 13.7 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 13.8 Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný v zmysle ustanovenia § 19 resp. 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy a to nájomcom uvedeným v tejto zmluve.
- 13.9 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

- 13.10 Nájomca sa zaväzuje **uhradiť prenajímateľovi poštovné** súvisiace s doručením podpísanej nájomnej zmluvy nájomcovi. Úhrada poštovného je zabezpečená **prostredníctvom priloženej obálky** s označením „odpovedná zásielka, poštovné uhradza prijímateľ “ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V 3. Bystrově, dňa 10. 6. 21

V Banskej Bystrici, dňa 02-06-2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
V zastúpení:

/IMAR s.r.o.

Ing. Ladislav Ladičkovský
Vedúci odboru majetkovej prípravy
na základe plnomocenstva
reg.zn. NDS – PP/2020/0147

Ing. Viera Sobolová
Vedúca investičného odboru Banská Bystrica
na základe plnomocenstva
reg.zn. NDS – PP/2020/0147