

Nájomná zmluva

a zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene (Čl. VI. zmluvy)
č. NZ+VB-003/2018/Ružinov/DPP/612(X) na dočasný prístup k **Osobitným pozemkom**
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzavretá podľa §§ 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi
zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Železničná spoločnosť Cargo Slovakia, a.s.

Sídlo: Drieňová 24, 820 09 Bratislava

Štatutárny orgán: Predstavenstvo

Za spoločnosť koná: Ing. Martin Vozár, MBA – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Miroslav Hopta – podpredseda predstavenstva

IČO: 35 914 921

DIČ: 2021920065

IČ DPH: SK2021920065

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT/BIC

(prenajímateľ je aj budúci povinný z vecného bremena)

(ďalej aj ako „**prenajímateľ**“ resp. „budúci povinný z vecného bremena“ v príslušnom gramatickom tvare)
na strane jednej

a

Nájomca:

Slovenská republika zastúpená Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky

Sídlo: Nám. slobody 6, 810 05 Bratislava

Štatutárny orgán: Arpád Érsek, minister dopravy a výstavby Slovenskej republiky

IČO: 30416094

DIČ: 2020799209

Bankové spojenie:

SWIFT/BIC kód:

IBAN:

(ďalej aj „**Verejný obstarávateľ** a **stavebník**“ – „**nájomca**“ resp. „**budúci oprávnený z vecného bremena**“)

- Nájomca zastúpený, *na základe plnomocenstva od Verejného obstarávateľa zo dňa 10.07.2017, (ďalej „**Plnomocenstvo**“)* spoločnosťou:

Zero Bypass Limited, a.s. organizačná zložka,

Sídlo: Odborárska 21, 831 02 Bratislava

Štatutárny orgán: Jaime Platon Lamela Pascua, vedúci organizačnej zložky/Head of organisational unit

IČO: 50 110 276

Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Po, Vložka č. 3188/B

Spoločnosť oprávnená v mene nájomcu zabezpečiť uzatvorenie a podpísanie Zmluvy a subjekt zaväzujúci sa zabezpečiť úhradu všetkých finančných nákladov súvisiacich s touto Zmluvou, najmä nájomné a náhradu za budúce vecné bremeno
(ďalej aj „**Koncesionár**“)

Koncesionár zastúpený, *na základe substitučného plnomocenstva od Koncesionára zo dňa 18.07.2017, (ďalej „**Substitučné plnomocenstvo**“)* spoločnosťou:

D4R7 Construction s.r.o.,

Sídlo: Odborárska č. 21, Bratislava – mestská časť Nové Mesto 831 02

Štatutárny orgán: Juan José Bregel Serna, konateľ / generálny riaditeľ / General Manager
Michael Heerdt, konateľ / Zástupca generálneho riaditeľa / Deputy General Manager

IČO: 50 245 350

IČ DPH: SK2120264608

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sro, Vložka č.110266/B
Spoločnosť oprávnená v mene nájomcu na základe príslušných plnomocení podpísať Zmluvu a
povinná uhradiť všetky finančné náklady súvisiace s touto Zmluvou, najmä nájomné a náhradu za budúce
vecné bremeno:
(ďalej aj „**D4R7 Construction s.r.o.**“) na strane druhej,

(prenajímateľ (resp. budúci povinný z vecného bremena) a nájomca (resp. budúci oprávnený z vecného
bremena) ďalej aj ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Preambula

A. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto Nájomnú zmluvu a
zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene pre účely zabezpečenia **osobitných pozemkov**
majetkovoprávneho vysporiadania stavby:

R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz

(ďalej aj ako „**Stavba**“) v súlade s ustanovením § 663 a nasl. a § 50a. zákona č.40/1964 Zb. -
Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „**Zmluva**“).

Na uvedenú Stavbu bolo vydané:

Rýchlostná cesta R7 Bratislava Ketelec – Bratislava Prievoz

- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Okresným úradom Bratislava č. OU-BA-
OVBP2-2014/75043/ZAD zo dňa 23.10.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 02.01.2015.
- Stavebné povolenie vydané Ministerstvom dopravy a výstavby SR č. 04668/2017/SCDPK/37341
zo dňa 05.06.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18.09.2017.

B. Stavebníkom predmetnej Stavby je Verejný obstarávateľ, Nájomca podľa tejto Zmluvy a to na základe
zmluvy uzatvorenej medzi Národnou diaľničnou spoločnosťou, a.s. (ďalej len NDS, a.s.) a Verejným
obstarávateľom, v ktorej NDS, a.s. udeľuje Verejnému obstarávateľovi mandát, na základe ktorého si
môže plniť svoje povinnosti vyplývajúce z Koncesnej zmluvy, a to vystupovať ako stavebník v mene NDS,
a.s. od nadobudnutia právoplatnosti stavebných povolení pre úseky 1, 2 a 3.

C. Na základe časti 2, bod 10.2. koncesnej zmluvy na koncesiu na projektovanie, výstavbu, financovanie,
prevádzku a údržbu úsekov diaľnice D4 Jarovce – Rača a rýchlostnej cesty R7 Bratislava Prievoz –
Holice, projekt PPP, uzatvorenej dňa 20. mája 2016 medzi Verejným obstarávateľom a Koncesionárom
(ďalej aj len "**Koncesná zmluva**"), ak Koncesionár potrebuje na splnenie svojho záväzku vyplývajúceho
z Koncesnej zmluvy aj dodatočné, alebo osobitné pozemky, je povinný na svoje náklady
a nebezpečenstvo, po predchádzajúcom súhlase Verejného obstarávateľa a na základe osobitného
plnomocenia ich nadobudnúť v zastúpení a v prospech Verejného obstarávateľa.

D. Verejný obstarávateľ je v tejto Zmluve zastúpený na základe uvedeného Plnomocenia
Koncesionárom, ktorý je zastúpený na základe Substitučného plnomocenia spoločnosťou D4R7
Construction s.r.o., ktorá je oprávnená podpísať túto Zmluvu a ako i zmluvu o vecnom bremene, ktorá
vyplynie z tejto Zmluvy za Verejného obstarávateľa a je povinná uhradiť finančné náklady súvisiace
s nájomnou zmluvou a zmluvou o vecnom bremene, najmä uhradiť nájomné, náhradu za vecné bremeno
a správne poplatky.

Článok I.

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom/spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa
v katastrálnom území Ružinov, obec Bratislava - mestská časť Ružinov, okres Bratislava II.,
zapísaných na Katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava nasledovne:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Celková výmera v m ²	Druh pozemku
3	5698	3544/19	C	1/1	4907	orná pôda

Predmetné pozemky boli zamerané Geometrickým plánom č. 31322000-7777-00-126/2018
vyhotoveným spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, 932 03 Bratislava (ďalej aj
„**geometrický plán**“).

- 1.2. Vzhľadom na skutočnosť, že realizácia predmetnej stavby je vo verejnom záujme, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy, ktorá je súčasne aj zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

Článok II.

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov oddelené z nehnuteľností citovaných v článku I. bod 1.1 tejto zmluvy, pričom rozsah nájmu na predmetných pozemkoch je vyznačený v Geometrickom pláne na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka (ďalej aj ako „**situácia k DZ**“) vypracovaný spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, 932 03 Bratislava, dňa 04.05.2018 nasledovne:

2.1.1 Záber do jedného roka

LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Výmera záberu dielu v m ²	Spoluvlastnícky podiel	Nájomné v € za 1m ² /1 rok	Spolu náhrada (nájomné) v € na rok za záber a podiel	Objekt č.
5698	3544/19	3	17	1/1	6,701	113,92	612(X)

Spolu náhrada (nájomné) za rok: 113,92 €

(ďalej spoločne aj ako „**predmetné pozemky**“, alebo „**predmet nájmu**“).

- 2.2 Dohodnuté nájomné sa zaväzuje uhradiť za nájomcu prenajímateľovi spoločnosť **D4R7 Construction s.r.o.** v lehote do 60 dní od začiatku nájmu poštovou poukázkou.
- 2.3 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaných objektov za účelom výstavby a trvalého umiestnenia predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky, v prípade záberu stavby do jedného roka je nájomca oprávnený vstúpiť na pozemky za účelom uloženia inžinierskych sietí.

LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Číslo a názov objektu
5698	3544/19	3	Preložka vzdušného vedenia VN I.č.319 v OK – Slovnaftská ul.

Článok III.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva pre účely predmetnej stavby do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov, oddelené z nehnuteľností citovaných v článku II. tejto zmluvy vymedzených situáciou k dočasnému záberu na uzatváranie nájomných zmlúv na realizáciu výstavby predmetnej stavby.
- 3.2. Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy dáva súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie, resp. **rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením** (§ 68 z. č. 50/1976 Zb.), vyňatie a obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a vyňatie a obmedzenie využívania lesných pozemkov (ak sú v zábere) z funkcie lesa, s uvedením výšky a spôsobu poskytnutia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva a so zámerom v súlade s ustanovením § 7 ods. 2 a § 35 ods. 3 zákona číslo 326/2005 Z.z. o lesoch, súhlasí so vstupom na pozemok, s výrubom drevín (ak sú v zábere), s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v článku II. tejto zmluvy na uvedených pozemkoch dňom právoplatnosti stavebného povolenia, resp. rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením.
- 3.3. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, dokladom k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Prenajímateľ berie na vedomie, že stavbu bude pre stavebníka realizovať Koncesionár na základe koncesnej zmluvy a to aj za účasti ďalších účastníkov stavby, ktorí vyplývajú z príslušných zmluvných vzťahov zabezpečujúcich realizáciu stavby v súlade s Koncesnou zmluvou.

Článok IV.

- 4.1. Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku II. v bode 2.1.1. sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť po právoplatnosti stavebného povolenia na

príslušný stavebný objekt odo dňa zahájenia prác na preložke resp. výstavbe inžinierskej/ých siete/í. Nájom pozemkov končí uplynutím dohodnutej doby, resp. z dôvodov uvedených v článku V. zmluvy.

- 4.2. V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu predĺžená na základe Dodatku k nájomnej zmluve, s čím prenajíateľ vopred súhlasí.
- 4.3. Nájomné za užívanie pozemkov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je určené v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení znaleckým posudkom číslo **23/2018** vypracovaným znalcom _____, zo dňa 17.06.2018 ako ročné nájomné.
- 4.4. Po ukončení výstavby predmetnej stavby nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na charakter nájmu.
- 4.5. Prenajíateľ berie na vedomie, že má možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je predmet zmluvy zakreslený, a že má možnosť oboznámiť sa s postupom pri výpočte jednotkovej hodnoty nájmu pozemku za 1m² zaberaného líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu na požiadanie v sídle spoločnosti DOPRAVOPROJEKT, a.s. Kominárska 2,4 Bratislava zabezpečujúcej majetkovoprávne usporiadanie predmetnej stavby pre nájomcu na základe zmluvy o dielo a substitučného plnomocenstva zo dňa 05.09.2017 (ďalej „**Substitučné plnomocenstvo DPP**“).

Článok V.

- 5.1. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak spresnením projektovej dokumentácie stavby nastane situácia, že predmetné pozemky nebude treba použiť na predmetnú stavbu, alebo príprava predmetnej stavby bude zastavená.
- 5.2. Prenajíateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade.
 - ak nájomca bude v omeškaní so zaplatením v zmluve dohodnutého nájomného viac ako 6 mesiacov.
 - Ak bude nájomca užívať pozemky na iný účel, ako je v zmluve dohodnuté
- 5.3. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučene na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia. V prípade doručovania platia primerane ustanovenia zákona č. 160/2015 Z.z.. Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.
- 5.4. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od momentu písomného doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa zmluva od začiatku zrušuje.
- 5.5. V prípade odstúpenia od zmluvy sú si zmluvné strany povinné vrátiť už poskytnuté plnenia.

Článok VI.

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskoršie do 12 mesiacov od vyhotovenia geometrického plánu a jeho overenia Okresným úradom, po realizácii predmetnej stavby (inžinierske siete) v teréne, (ak bude stav vlastníctva k jednotlivým parcelám spôsobilý na uzavretie zmluvy a podanie návrhu na vklad na spoluvlastnícke podiely v 1/1 naraz) uzavrú na predmetné pozemky zmluvu o vecnom bremene spojenú s vlastníctvom k určitej nehnuteľnosti (t.j. in rem - § 151n OZ) za odplatu v rozsahu záberu podľa príslušných právnych noriem na základe porealizačného geometrického plánu skutočného vyhotovenia stavby spolu s príslušným ochranným pásmom. Vecné bremeno môže vzniknúť aj zo zákona. Vecné bremeno môže byť zriadené aj pre tretiu osobu v zmysle § 50 Občianskeho zákonníka, a to výhradne pre správcu príslušnej siete. Náklady spojené so zriadením vecného bremena znáša v plnom rozsahu spoločnosť D4R7 Construction s.r.o. zastupujúca nájomcu.
- 6.2. Vecné bremeno bude oprávňovať nájomcu v tejto zmluve resp. správcu siete prevádzkovať a vykonávať údržbu a opravu uvedenej stavby podrobnejšie bude uvedené v zmluve o vecnom bremene. Povinný z vecného bremena bude povinný za jednorazovú odplatu strpieť uvedené oprávnenia oprávneného z vecného bremena.
- 6.3. Jednorazová výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom v zmysle právnych predpisov platných v čase uzavretia zmluvy.

Článok VII.

- 7.1. Prenajíateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy prebieha nejaké konanie, o ktorom nebol nájomca informovaný, u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, ďalej prehlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenajíateľ je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve a zodpovedá za to, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarováť jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenajíateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.

- 7.2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len so vzájomným súhlasom oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia mať písomnú formu a musia byť vo forme číslovaných dodatkov.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy bez vedomia nájomcu. V prípade nakladania s pozemkami uvedenými v článku č. II tejto zmluvy upovedomí o tom nájomcu. Inak prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by porušením tohto záväzku vznikla nájomcovi.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 7.5. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že právne účinky tejto zmluvy sú 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 podmienené jej zverejnením. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv. Za zverejnenie zmluvy zodpovedá Verejný obstarávateľ, ktorému zmluvu predloží na zverejnenie spoločnosť D4R7 Construction s.r.o. do 30 dní od jej uzavretia.
- 7.7. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VI. bod 7.7. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 7.8. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z toho 4 vyhotovenia pre nájomcu a 1 vyhotovenie pre prenajímateľa.
- 7.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali a jej obsahu porozumeli, ďalej že bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:
Železničná spoločnosť Cargo Slovakia a.s.

Nájomca:
**Slovenská republika zastúpená Ministerstvom
dopravy a výstavby Slovenskej republiky, v zastúpení
D4R7 Construction s.r.o.:**

.....
Ing. Martin Vozár MBA, I
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Juan José Bregel Serna, konateľ, generálny riaditeľ

.....
Ing. Miroslav Hopta
podpredseda predstavenstva

.....
Michael Heerdt, konateľ, zástupca generálneho riaditeľa

Spoločnosť zaväzujúca sa uhradiť finančné záväzky ktoré
vyplývajú z nájomnej zmluvy a zmluvy o vecnom bremene:
D4R7 Construction s.r.o.

.....
Juan José Bregel Serna, konateľ, generálny riaditeľ

.....
Michael Heerdt, konateľ, zástupca generálneho riaditeľa