

Nájomná zmluva

č. NZ-001/2018/Ružinov/DPP/801-00(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:

BB construct, s.r.o.

Sídlo: Šamorínska 10, 821 16 Bratislava
Štatutárny orgán: Martin Režňák, konateľ
IČO: 46 514 333
DIČ: 202 34 94 066, IČ DPH: SK 20 234 94 066
Bankové spojenie:
SWIFT/BIC
IBAN:
(prenajímateľ)
(ďalej aj ako „prenajímateľ“ 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“)

- 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
(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 Heerd, 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 plnomocenstiev podpísať Zmluvu a povinná uhradiť všetky finančné náklady súvisiace s touto Zmluvou, najmä nájomné:
(ďalej aj „**D4R7 Construction s.r.o.**“) na strane druhej,

(prenajímateľ a nájomca 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 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 plnomocenstva ich nadobudnúť v zastúpení a v prospech Verejného obstarávateľa.

D. Verejný obstarávateľ je v tejto Zmluve zastúpený na základe uvedeného Plnomocenstva Koncesionárom, ktorý je zastúpený na základe Substitučného plnomocenstva spoločnosťou D4R7 Construction s.r.o., ktorá je oprávnená podpísať túto Zmluvu, ktorá vyplynie z tejto Zmluvy za Verejného obstarávateľa a je povinná uhradiť finančné náklady súvisiace s nájomnou zmluvou, najmä uhradiť nájomné 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
1	6541	3544/71	C	1/1	4296	ostatné plochy
1	6541	3544/72	C	1/1	2683	ostatné plochy

Predmetné pozemky boli zamerané Geometrickým plánom č. 31322000-7777-00-110/2018 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.

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 (ďalej aj ako „situácia k DZ“) vypracovaný spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, 932 03 Bratislava, dňa 12.02.2018 nasledovne:

2.1.1 Dočasný záber

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 17 mes. za záber a podiel	Objekt č.
6541	3544/71	7	848	1/1	10,237	12 298,14	801-00(X)
6541	3544/72	8	176	1/1	10,237	2 552,55	801-00(X)

Spolu náhrada (nájomné) podľa ZP: 14 850,52 €/17 mesiacov € bez DPH.
K cene nájmu bude pripočítaná DPH v súlade so zákonom č. 222/2004 Z.z.

(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.** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví faktúru do 30 dní odo dňa zverejnenia tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR na účet uvedený v záhlaví zmluvy. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia nájomcovi.
- 2.3 V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne údaje v zmysle § 74 zákona č. 222/2004 Z. z. o DPH alebo bude obsahovať iné zjavné nesprávnosti v písaní, alebo počítaní, nájomca vráti takúto faktúru prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti faktúry zastaví a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia opravenej faktúry nájomcovi.
- 2.4 Povinnosť uhradiť faktúru je splnená dňom pripísania fakturovanej sumy za nájom na účet prenajímateľa.
- 2.5 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaných objektov za účelom výstavby predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky.

LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Číslo a názov objektu
6541	3544/71	7	Obchádzka na Slovnaftskej ulici
6541	3544/72	8	Obchádzka na Slovnaftskej ulici

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.), 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 od 01.05.2018 do predpokladaného termínu ukončenia nájmu k 01.11.2019 – t.j. 17 mesiacov. 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, za podmienok uvedených v tejto zmluve na dobu maximálne 12 mesiacov.
- 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 **078/2017** vypracovaným znalcom Ing. Ondrejom Sovom, Rumančekova č. 22, 821 01 Bratislava, zo dňa 15.11.2017 a jeho Dodatku č. 1 zo dňa 12.12.2017 ako ročné nájomné.
- 4.4. Po ukončení výstavby predmetnej stavby nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na charakter nájmu a protokolárne ho odovzdá prenajímateľovi v stave ako je to zdokumentované v znaleckom posudku č. 078/2017 zo dňa 15.11.2017. Pôvodným stavom sa rozumie rovný pozemok bez cesty a bez akýchkoľvek odpadov (betónov, asfaltov, kameniva a iných materiálov), ktoré vniesol na pozemok nájomca za účelom vybudovania cestnej obchádzky.
- 4.5. V prípade nesplnenia ustanovení bodu 4.4., neodstránenia vnesených materiálov nájomcom na pozemky prenajímateľa do skončenia nájmu, respektíve ak nájomca neodstráni stavbu „cestná obchádzka“ podľa Preambuly a Čl. II bod 2.5 tejto zmluvy do skončenia nájmu bodu 4.1 tohto článku; prenajímateľ má právo po skončení nájmu túto stavbu, materiály a stavebné odpady odstrániť na náklady prenajímateľa, ku ktorej nájomca je oprávnený si pripočítať plus 20% obchodnú prírážku k primeraným a preukázaným nákladom, ktoré nájomca bol nútený vynaložiť s odstraňovaním stavby (Obchádzka na Slovnaftskej ulici) alebo iných vnesených materiálov nájomcom na pozemky prenajímateľa.
- 4.6. Nájomca odovzdá jeden rovnopis geometrického plánu v ktorom je predmet zmluvy zakreslený prenajímateľovi pri podpise tejto zmluvy. Znalecký posudok sa nachádza 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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ prehlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenajímateľ je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve. Prenajímateľ nadobudol predmetné nehnuteľnosti v dobrovoľnej dražbe a pôvodný vlastník spoločnosť ERS Holding spol. s r. o. so sídlom Šamorínska 10, 821 06 Bratislava, IČO 35 702 982, zapísaná v Obchodnom registri Bratislava I OR. Vložka č. 12148/B podala žalobu na určenie neplatnosti dražby, ktorá je vedená na Okresnom súde Bratislava II., pod Sp. zn 42Cb/24/2017. V predmetne veci vedenej pod Sp. zn 42Cb/24/2017 na Okresnom súde Bratislava II ku dňu podpisu tejto zmluvy, nie je súdne konanie právoplatne skončené a preto prenajímateľ je oprávnenou osobou k uzatvoreniu tejto zmluvy (vlastník pozemkov).
- 6.2. 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.
- 6.3. 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.

- 6.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 6.5. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami.
- 6.6. 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.
- 6.7. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VI. bod 6.6. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo. V takom prípade je Nájomca povinný uhradiť bezdôvodné obohatenie za čas od 1.5.2018 do odstránenia stavby vo výške dohodnutej ceny nájmu v tejto zmluve.
- 6.8. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z toho 4 vyhotovenia pre nájomcu a 1 vyhotovenie pre prenajímateľa.
- 6.9. 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:
BB construct, s.r.o.

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

.....
Martin Režňák, konateľ

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

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

Spoločnosť zaväzujúca sa uhradiť finančné záväzky ktoré
vyplynú z nájomnej zmluvy:
D4R7 Construction s.r.o.

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

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