

Nájomná zmluva
a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 30803/NZaZoBVB-001/2018/Šebastovce/1665/VavGa
uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Rímskokatolícka farnosť sv. Petra a Pavla, Košice-Barca**
Sídlo: **Abovská 20, 040 17 Košice**
IČO: **31998160**
Štatutárny orgán: **Mgr. Jozef Vihonský - farár**
DIČ: **2021146215**
Bankové spojenie: _____
IBAN: _____
SWIFT kód: _____
Právna forma: **Cirkevná právnická osoba**

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

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
Sídlo: **Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
Štatutárny orgán: **Ing. Ján Ďurišin – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ**
Ing. Ladislav Dudáš, PhD. – podpredseda predstavenstva
Osoba oprávnená
uzavrieť zmluvu: **Ing. Ladislav Bačenko – vedúci Investičného odboru Prešov, na základe**
poverenia zo dňa 23.06.2014, reg. zn. NDS: PP/2014/0100, účinného od 1.mája
2014
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“ / „oprávnený“ 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 zmluvu o nájme nehnuteľnosti a o budúcom zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):
Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**R2 Šaca – Košické Oľšany**“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky vydané Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. OU-KE-OVBP2-2015/002131-ÚR zo dňa 05.01.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.02.2015. Výstavba je vo verejnom záujme.

**Článok II.
Úvodné ustanovenia**

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území **Šebastovce**, obec Košice – Šebastovce, okres Košice IV, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, v registri katastrálneho odboru takto:

	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
1			E	10372	1	1/1	orná pôda

(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 rýchlostnej cesty **R2 Šaca – Košické Olšany**, ktorej **majetkovoprávne vysporiadanie je v kompetencii Investičného odboru Prešov** (poverenie zo dňa 23.06.2014, reg. zn. NDS: PP/2014/0100, účinné od 1.mája 2014).
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zakreslený v Podklade na uzatváranie nájomných zmlúv – dočasný záber a záber do jedného roka č. 7410-01-201/2018 zo dňa 28.05.2018 (ďalej len „Podklad“), vypracovaným spoločnosťou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava, IČO: 31 322 000.
- 3.3 Prenajímateľ týmto súhlasí s realizáciou vyššie uvedenej stavby na predmete nájmu, ktorú zriadi nájomca na vlastné náklady.
- 3.4 Predmet nájmu prenájomca prenecháva nájomcovi výlučne na účel realizácie stavby rýchlostnej cesty **R2 Šaca – Košické Olšany**. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel vymedzený v ods. 3.2 tohto článku tejto zmluvy. Na iný ako zmluvne dojednaný účel je nájomca oprávnený predmet nájmu užívať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu.

**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. 48/2018 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znaleckou organizáciou SAZO, s.r.o., zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov, a predkladateľov pod evidenčným číslom 900277, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

1 Dočasný záber do 1 roka

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m2	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m2/rok	Výška nájmu za 12 mesiacov	K objektu číslo
		E	1/1	1	37	37	2,405	88,99	320-32

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 1 mesiac činí: 7,42 € bez DPH

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 88,99 € bez DPH.

- 4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s Podkladom 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. Podklad, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu na Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Prešov, Námestie mládeže 3, 080 01 Prešov zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby pre nájomcu.

Článok V.

Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa čl. IV. ods. 4.1 bude uhradené na základe tejto zmluvy vždy do 30.11. za príslušný kalendárny rok trvania nájmu prenájomcovi prostredníctvom peňažného ústavu bezhotovostným platobným prevodom finančných prostriedkov na bankový účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomné za posledný rok nájmu bude vypočítané z ročného nájomného za príslušný počet mesiacov so zaokrúhlením na celý mesiac, najneskôr do 90 dní od skončenia nájmu.
- 5.3 Peňažný záväzok nájomcu zaplatiť prenájomcovi dohodnuté nájomné je splnený, ak bude v deň splatnosti nájomného príslušná suma nájomného pripísaná na bankový účet prenájomcu.
- 5.4 V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného, je povinný zaplatiť prenájomcovi z dlžnej sumy za dobu omeškania s jej zaplatením úrok z omeškania v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 5.5 Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že v prípade, ak prenájomcovi vznikne povinnosť úhrady DPH v súvislosti s plnením tejto zmluvy, nájomca je povinný hradiť prenájomcovi spolu s nájomným aj príslušnú čiastku DPH určenú v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade, ak sa stane registrovaným platiteľom DPH, oznámi túto skutočnosť v lehote 15 dní odo dňa registrácie nájomcovi. Zároveň mu písomnou formou oznámi, či nájomné bude účtované naďalej ako oslobodené od DPH, alebo dohodnutú cenu nájomného prenájomca zvýši o daň z pridanej hodnoty podľa platnej legislatívy, s čím nájomca výslovne súhlasí.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomca sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o začatí a ukončení stavebných prác bezodkladne, a to najneskôr do 30 dní odo dňa ich začatia resp. ukončenia. Spolu s písomným oznámením o ukončení predmetných stavebných prác doručí nájomca prenajímateľovi aj kópiu odovzdávacieho protokolu o odovzdaní dotknutej stavby realizátorom stavby.
- 6.3 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.

Článok VII. Zánik nájomného vzťahu

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel alebo ak nájomca nezačal s realizáciou stavby na predmete nájmu ani v lehote 5 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- a) 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.

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 tejto zmluvy v stave spôsobilom 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.

Prostredníctvom dodatku k tejto zmluve bude zároveň riešené aj zvýšenie sumy nájomného, ku ktorého úprave dôjde v dôsledku rozšírenia predmetu nájmu podľa tejto zmluvy.

- 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 Podkladu dočasné odňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskej pôdy 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. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí všetky potrebné dokumenty a podklady k realizácii stavby na predmete nájmu výlučne na svoje náklady.
- 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 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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 prenájomca 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.
- 8.9 Nájomca berie na vedomie, že pozemok, ktorého časť tvorí predmet nájmu (t. j. pozemok príslušný k predmetu nájmu) je poľnohospodárskou pôdou, ktorá je užívaná tretími osobami na poľnohospodárske účely. Nájomca je povinný rešpektovať práva tretích osôb užívajúcich tento pozemok na základe dohody s prenájomcom a neobmedzovať a nerušiť ich pri užívaní tohto pozemku. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobí tretím osobám.

Časť B: Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

Zmluvné strany sa dohodli na týchto podstatných obsahových náležitostiach **zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**:

Článok IX.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 9.1 Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odplatné zriadenie vecného bremena in rem – práva trvalého umiestnenia a uloženia inžinierskej/ych siete/í a práva vstupu, prechodu a prejazdu za účelom vykonávania opráv, úprav a údržby preložky inžinierskej/ych siete/í v nevyhnutnom rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu špecifikovaného v čl. XII. ods. 12.1, a to k zaťaženej časti pozemkov (t. j. k pozemku, ktorý je predmetom nájmu podľa článku III. ods. 3.2 tejto zmluvy a ktorých rozsah je zakreslený v

Článok X.

Výška jednorazovej náhrady

- 10.1 Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena bude určená znaleckým posudkom vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností zabezpečeným nájomcom na jeho náklady. Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude prenajímateľovi uhradená do 45 dní odo dňa podpisu Zmluvy o zriadení vecného bremena, a to bezhotovostným platobným prevodom peňažných prostriedkov na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

Článok XI.

Doba trvania vecného bremena

- 11.1 Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadené na dobu neurčitú.

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/í 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 in rem, nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy, táto zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zanikne dňom nasledujúcim po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby. Nájomca je povinný o tejto skutočnosti prenajímateľa písomne informovať v lehote 45 dní odo dňa overenia Porealizačného geometrického plánu.
- 12.2 Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi najneskôr do 90 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 svojím 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 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca spolu s podpísanými vyhotoveniami tejto zmluvy doručí prenajímateľovi v jednom vyhotovení aj:
- a) Poverenie zo dňa 23.06.2014, reg. zn. NDS: PP/2014/0100,
 - b) Podklad podľa čl. III. ods. 3.1 tejto zmluvy,
 - c) Znalecký posudok č. 48/2018.
- Nájomca sa zároveň zaväzuje, že spoločne s návrhom budúcej Zmluvy o zriadení vecného bremena doručí prenajímateľovi v jednom vyhotovení aj Porealizačný geometrický plán v zmysle čl. XII. Ods. 12.1

meny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami. Na účinnosť dodatku sa vyžaduje schvaľovacia doložka podľa ods. 13.7 tohto článku tejto zmluvy.

- 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, jedného vyhotovenia pre Košickú arcidiecézu a troch 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. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv za predpokladu, že tejto zmluve bola udelená schvaľovacia doložka Košickej arcidiecézy, ktorá je jednou z podmienok nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
- 13.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 13.9 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 uhrádza prijímateľ“ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V....., dňa **14 -12- 2018**
Za prenajímateľa:

V Prešove, dňa **16 -10- 2018**
Za nájomcu:

.....
Jozef Vihonský - farár

.....
Ing. Ladislav Bačenko
vedúci Investičného odboru Prešov