

Nájomná zmluva

a

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 30803/NZaZoBVB-035/2018/Kapušany/1971/MPV PO

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ a povinný z vecného bremena:

Poľnohospodárske družstvo Kapušany

Sídlo: Kapušany č. 568, 082 12 Kapušany

Štatutárny orgán: Ing. Viera Sučková – predseda predstavenstva
Viera Gimerová – člen predstavenstva

Právna forma: družstvo

IČO: 00200531

DIČ: 2020517752

DIČ DPH: SK2020517752

Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT kód:

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

a

Nájomca a oprávnený z vecného bremena:

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

Oprávnená osoba

na uzatváranie zmlúv: 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“ alebo „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 najme nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby **R4 Prešov severný obchvat, II. etapa** a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Krajským stavebným úradom v Prešove, odbor štátnej stavebnej správy vydané rozhodnutie o zmene umiestnenia líniovej stavby č. OÚ-PO-OVBP2-2015/22597/90265/ŠSS-ST, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.9.2015. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Časť A: Nájomná zmluva

Článok II.

Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, v registri katastrálneho odboru takto:

	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Druh pozemku	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel
1			E	134	trv.tráv.p.	1	1/36
2			E	134	trv.tráv.p.	2	35/36
3			E	1386	trv.tráv.p.	1	1/36
4			E	1386	trv.tráv.p.	2	35/36
5			C	7050	ostat. pl.	1	1/1
6			C	486	ostat. pl.	1	1/1
7			E	914	trv.tráv.p.	1	1/36
8			E	914	trv.tráv.p.	2	35/36
9			C	114	ostat. pl.	1	1/36
10			C	114	ostat. pl.	2	35/36
11			C	156	ostat. pl.	1	1/36
12			C	156	ostat. pl.	2	35/36
13			C	7	orná p.	1	1/36
14			C	7	orná p.	2	35/36

(ďalej aj ako pozemky).

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 diaľnice **R4 Prešov severný obchvat, II. etapa**, 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 zameraný Geometrický plánom 31628826-5/2014/b, (ďalej len „geometrický plán“) vypracovanými spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, Banská Bystrica.

Článok IV. Cena nájmu

- 4.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosti - pozemky uvedené v článku II., ods. 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom, úkon č. 26/2018 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracovala znalecká organizácia v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti SAZO, s.r.o., 023 55 Vysoká nad Kysucou č. 295, IČO: 46130403 evidenčné číslo 9002772, 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.

4.1.1 Dočasný záber do 1 roka

LV č.	Číslo parcely	Register KN	K objektu číslo	Diel č.	Výmera dielu v m2	Spoluvlastnícky podiel	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m2/rok	Výška nájmu za 12 mesiacov v €
		E	RZ 525-00	513	34	1/36	0,94	1,329	1,255
		E	RZ 051-00	514	16	1/36	0,44	1,329	0,591
		E	RZ 525-00	513	34	35/36	33,06	1,329	43,931
		E	RZ 051-00	514	16	35/36	15,56	1,329	20,673
		E	RZ 525-00	517	72	1/36	2,00	1,329	2,658
		E	RZ 051-00	518	26	1/36	0,72	1,329	0,960
		E	RZ 525-00	517	72	35/36	70,00	1,329	93,030
		E	RZ 051-00	518	26	35/36	25,28	1,329	33,594

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: 16,39 €.

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 196,69 €.

4.1.2 Dočasný záber na dobu výstavby

LV č.	Číslo parcely	Register KN	K objektu číslo	Diel č.	Výmera dielu v m2	Spoluvlastnícky podiel	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m2/rok	Výška nájmu za 12 mesiacov v €
		C	DZ 132-00	84	742	1/1	742,00	1,329	986,118
		C	DZ 132-00	85	486	1/1	486,00	1,329	645,894
		E	DZ 132-00	510	90	1/36	2,50	1,329	3,323
		E	DZ 101-00	511	12	1/36	0,33	1,329	0,443
		E	DZ 132-00	510	90	35/36	87,50	1,329	116,288
		E	DZ 101-00	511	12	35/36	11,67	1,329	15,505
		E	DZ 132-00	512	65	1/36	1,81	1,329	2,400
		E	DZ 132-00	512	65	35/36	63,19	1,329	83,985
		E	DZ 132-00	515	148	1/36	4,11	1,329	5,464
		E	DZ 132-00	516	69	1/36	1,92	1,329	2,547
		E	DZ 132-00	515	148	35/36	143,89	1,329	191,228

E	DZ 132-00	516	69	35/36	67,08	1,329	89,154
C	DZ 132-00	74	114	1/36	3,17	1,329	4,209
C	DZ 132-00	74	114	35/36	110,83	1,329	147,298
C	DZ 132-00	75	156	1/36	4,33	1,329	5,759
C	DZ 132-00	75	156	35/36	151,67	1,329	201,565
C	DZ 132-00	111	7	1/36	0,19	1,329	0,258
C	DZ 132-00	111	7	35/36	6,81	1,329	9,045

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: 209,21 €.

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 2 510,48 €.

- 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 zaberaných líniovou stavbou. Geometrický plán, 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 bude uhradené vždy do 30.11. za príslušný kalendárny rok trvania nájmu prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia oprávnenému z vecného bremena do sídla spoločnosti.
- 5.2 Nájomné za posledný rok nájmu bude vypočítané z ročného nájomného za príslušný počet mesiacov so zaokrúhlením na celý mesiac.

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 Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV ods. 4.1.2 začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby. Doba nájmu uplynie dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (stavebného objektu).

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,

- 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.
- 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. 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.
- 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 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.
- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku IV. tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. (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 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.

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. Úvodné ustanovenia

- 9.1 Povinný je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, v registri katastrálneho odboru takto:

	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m ²	Druh pozemku	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel
1			E	134	trv.tráv.p.	1	1/36
2			E	134	trv.tráv.p.	2	35/36
3			E	1386	trv.tráv.p.	1	1/36
4			E	1386	trv.tráv.p.	2	35/36

(ďalej aj ako pozemky).

Článok X. Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 10.1 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 a to k zaťaženej časti pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálnym odborom podľa geometrického plánu č. 31628826-5/2014/c (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, Banská Bystrica, v rozsahu vecného bremena.

Článok XI. Výška jednorazovej náhrady

- 11.1 Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena v zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena je určená znaleckým posudkom znalecký úkon č. 201/2015, ktorý vypracoval Ing. Ján Karel, PHD., EUR ING znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 91 48 82 zabezpečeným oprávneným z vecného bremena (ďalej len „znalecký posudok“):

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	K objektu číslo	Diel č.	Výmera dielu v m2	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška jednorazovej náhrady v eur
		E	1/36	051-00	186	7	0,19	1,641
		E	1/36	525-00	187	16	0,44	3,758
		E	35/36	051-00	186	7	6,81	57,449
		E	35/36	525-00	187	16	15,56	131,532
		E	1/36	051-00	188	9	0,25	2,117
		E	1/36	525-00	189	46	1,28	10,810
		E	35/36	051-00	188	9	8,75	74,083
		E	35/36	525-00	189	46	44,72	378,340
Spolu:								659,73

11.2 Za účelom uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, bude vykonané skutočné zameranie umiestnenia, uloženia alebo preložky inžinierskej/ych siete/í formou porealizačného geometrického plánu (ďalej len „Porealizačný geometrický plán“) ako aj nový znalecký posudok. Povinný si je vedomí, že môže nastať čiastočná zmena záberov. Vyhodenie Porealizačného geometrického plánu a nového znaleckého posudku zabezpečí na svoje náklady oprávnený z vecného bremena.

11.3 Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude povinnému z vecného bremena uhradená na základe faktúry vystavenej povinným z vecného bremena po doručení písomného oznámenia o povolení vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností príslušným Okresným úradom, katastrálnym odborom oprávnenému z vecného bremena. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia oprávnenému z vecného bremena do sídla spoločnosti.

Článok XII.

Doba trvania vecného bremena

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

Článok XIII.

Ostatné ustanovenia ku zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

13.1 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“). Vyhodenie Porealizačného geometrického plánu zabezpečí na svoje náklady oprávnený z vecného bremena. V prípade, že v dôsledku skutočného umiestnenia vecného bremena in rem, nebude na pozemkoch uvedených v článku XI. ods. 11.1 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.

13.2 Oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje doručiť povinnému z vecného bremena 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. Povinný z vecného bremena 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.

- 13.3 Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok XIV. Spoločné záverečné ustanovenia

- 14.1. 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.
- 14.2. 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.
- 14.3. Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 14.4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 14.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 14.6. 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.
- 14.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V Kapušanoch, dňa 13. 12. 2018
Za prenajímateľa a povinného
Poľnohospodárske družstvo Kapušany

- 6 - 12 - 2018
V Prešove, dňa
Za nájomcu a oprávneného
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
V zast.:

Ing. Viera Sučková
predseda predstavenstva
Viera Gimerová
člen predstavenstva

Ing. Ladislav Bačenko
vedúci Investičného odboru Prešov