

24/2019/0153



Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 30203/nzbzvb/30/001/2019 NA/2019/0153
uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I
ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Nájomca alebo Budúci oprávnený z vecného bremena:

Obchodné meno : **ORAVING Real, s.r.o.**
Sídlo : **Nábrežie 1164/13, 029 01 Námestovo**
Právna forma : **spoločnosť s ručením obmedzeným**
Registrácia : **Obchodný register Okresného súdu Žilina,**
Oddiel : **Sro, Vložka číslo: 18882/L**
Štatutárny orgán : **Mária Raticová - konateľ**
IČO : **36 768 413**
DIČ : **2022377973**
IČ DPH : **SK2022377973**
Bankové spojenie :
IBAN :

(ďalej len „**Nájomca alebo Budúci oprávnený z vecného bremena**“)

1.2 Prenajímateľ alebo Budúci povinný z vecného bremena:

Obchodné meno : **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo : **Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
Právna forma : **akciová spoločnosť**
Registrácia : **Obchodný register Okresného súdu Bratislava I.,**
Oddiel: **Sa, Vložka číslo: 3518/B**
Štatutárny orgán : **Ing. Ján Ďurišin – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ**
Ing. Ladislav Dudáš, PhD. - podpredseda predstavenstva
IČO : **35 919 001**
DIČ : **2021937775**
IČ DPH : **SK2021937775**
Údaje k DPH : **prenajímateľ je platiteľ DPH**
Bankové spojenie :
IBAN :
SWIFT/BIC :

(ďalej len „**Prenajímateľ alebo Budúci povinný z vecného bremena**“)

(Prenajímateľ alebo Budúci povinný z vecného bremena a Nájomca alebo Budúci oprávnený z vecného bremena sa ďalej označujú spoločne „**Zmluvné strany**“).

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu pre potreby vydania stavebného povolenia stavby: „**ČSPH pri ceste II/515, Nové Mesto nad Váhom – Zelená Voda**“ (ďalej len „**Stavba**“) a následne úplného vysporiadania pozemkov pod **Stavbou**. Na uvedenú **Stavbu** bolo dňa 05.09.2016 vydané územné rozhodnutie č. **A/2018/00355/Ge**, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.08.2018.

Časť A: Nájomná zmluva

Čl. II PREDMET A ÚČEL NÁJMU

2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľností - pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Beckov, obec Beckov, okres Nové Mesto nad Váhom, vedených na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálnom odbore nasledovne:

LV č.	k. ú.	REG K N E p. č.	výmera m ²	druh pozemku	vlastnícky podiel	umiestnenie pozemku
	Beckov		6118	ostatná plocha	1/1	2
	Beckov		1964	ostatná plocha	1/1	2

2.2 Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky špecifikované v ods. 2.1 Zmluvy. (ďalej len „Predmet nájmu“).

2.3 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV tejto časti Zmluvy.

2.4 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy a realizácie nasledovných objektov stavby:

- SO 901 Stavebné úpravy na ceste II/515
- SO 601 Prípojka NN

Čl. III DOBA NÁJMU

3.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú, a to na dobu realizácie Stavby**. Nájom začína plynúť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia Stavby.

3.2 Nájomca je povinný predložiť právoplatné stavebné povolenie Stavby Prenajímateľovi bezodkladne po jeho obdržaní.

Čl. IV NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

4.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné v zmysle vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov určené znaleckým posudkom č. 40/2019 zo dňa 25.02.2019, vypracovaným Ing. Eva Seifertová, znalcom pre obor stavebníctvo a odvetvia: Pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913068.

Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 1197,15.- EUR/rok vrátane DPH
(slovom: tisícstodevätidesiat sedem eur a pätnásť eurocentov).

4.2 Nájomné je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade s §74 zákona o DPH a doporučene zaslanej Nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. júla príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je 30 dní od dňa jej doručenia Nájomcovi. Za deň dodania sa na účely fakturácie považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Nájomné je zaplatené dňom pripísania fakturovanej čiastky na bankový účet Prenajímateľa.

4.3 Prvú faktúru vyhotoví Prenajímateľ do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia stavebného povolenia Stavby opatreného doložkou o vyznačení nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia Stavby. Faktúru vyhotoví Prenajímateľ v alikvótnej čiastke nájomného uvedeného v bode 4.1 tohto článku Zmluvy, počítanej za obdobie odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia Stavby do konca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť tejto faktúry je 30 dní.

4.4 Ak Nájomca o viac ako tridsať (30) dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za podstatné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo odstúpiť od tejto Zmluvy.

ČI. V

OSTATNÉ USTANOVENIA O NÁJOMNEJ ZMLUVE

5.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely vymedzené v tejto Zmluve.

5.2 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu v priamej príčinnej súvislosti s akýmkoľvek porušením povinností zo strany Nájomcu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že zodpovednosť za škodu podľa predchádzajúcej vety je objektívna.

5.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy. Obmedzenie tohto odseku sa nevzťahuje na zhotoviteľa Stavby, prípadne jeho zmluvných parterov, ktorý budú spoločne zabezpečovať realizáciu Stavby, resp. jednotlivých stavebných objektov.

5.4 Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, najneskôr však do desiatich (10) dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novo oznámenú adresu. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedeným v Zmluve, sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo od tejto Zmluvy okamžite odstúpiť.

5.5 Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania.

5.6 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto Zmluvy súhlas Nájomcovi, aby na základe tejto Zmluvy zabezpečil pre predmetnú Stavbu stavebné povolenie a v súlade s príslušným geometrickým plánom dočasné vyňatie pozemkov tvoriacich Predmetu nájmu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa.

5.7 Táto Zmluva je pre Nájomcu dokladom k pozemkom špecifikovaným v Čl. II ods. 2.1 ako iné právo podľa §58 ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

5.8 Po skončení nájmu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi pozemky uvedené v č. II bod 2.1 tejto časti Zmluvy v stave spôsobilom na užívanie.

Čl. VI UKONČENIE NÁJMU

6.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,
- c) odstúpením od Zmluvy. Odstúpenie je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane,
- d) uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Časť B: Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

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

Čl. VII PREDMET ZMLUVY O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

7.1 Budúci povinný je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 nehnuteľností, pozemkov špecifikovaných v článku II bod 2.1 časti A tejto Zmluvy.

7.2 Budúci oprávnený ako stavebník má záujem realizovať podľa územného rozhodnutia špecifikovaného v Čl. I na nehnuteľnostiach, pozemkoch špecifikovaných v Čl. II bod 2.1 časti A tejto Zmluvy inžinierske siete a to :

- SO 601 Prípojka NN

7.3 Budúci povinný ako výlučný vlastník nehnuteľností špecifikovaných v čl. II bod 2.1 sa zaväzuje uzavrieť riadnu zmluvu o zriadení vecného bremena v prospech Budúceho oprávneného spočívajúce v práve prechodu a prejazdu za účelom uloženia, výstavby, opráv a údržby inžinierskej siete špecifikovanej v ods.7.2 tohto článku na častiach nehnuteľností, pozemkoch špecifikovaných v článku II bod 2.1

7.4 Vecné bremena budú zriadené na dobu určitú v trvaní 15 (pätnásť) rokov, pokiaľ niektorá zo skutočností podľa ust. § 151p ods. 4 Občianskeho zákonníka nenastane skôr.

Čl. VIII VÝŠKA JEDNORAZOVEJ NÁHRADY ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA

8.1 Výška jednorazovej náhrady za zriadenie vecného bremena bude určená znaleckým posudkom vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností zabezpečeným Budúcim oprávneným z vecného bremena na jeho náklady. Rozsah vecného bremena bude definovaný až na základe vypracovaného porealizačného geometrického plánu, ktorý bude predstavovať podklad k vyhotoveniu znaleckého posudku Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude Budúcemu povinnému z vecného bremena uhradená do 30 dní odo dňa

písomného doručenia rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena v prospech Oprávneného z vecného bremena. Náklady na vypracovanie znaleckého posudku znáša v celom rozsahu Oprávnený z vecného bremena.

Čl. IX

LEHOTA UZATVORENIA ZMLUVY O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

9.1 Za účelom skutočného zamerania umiestnenia a uloženia stavby bude po jej realizácii vyhotovený porealizačný geometrický plán. Vyhotovenie porealizačného geometrické zabezpečí na svoje náklady Budúci oprávnený z vecného bremena.

9.2 Budúci oprávnený je povinný vyzvať Budúceho povinného na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena písomnou výzvou najneskôr do uplynutia 60 (šesťdesiatich) dní od úradného overenia porealizačného geometrického plánu a súčasne pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na Plánovanú stavbu a súčasne vypracovaným znaleckým posudkom na určenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie dočasného vecného bremena. Výzva na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecných bremien a akákoľvek korešpondencia s ňou spojená musí byť zaslaná doporučenou zásielkou na adresu sídla Budúceho povinného alebo inú adresu, ktorú Budúci povinný Budúcemu oprávnenému písomne na tento účel oznámi. Prílohou výzvy na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecných bremien bude návrh Zmluvy o zriadení vecných bremien vypracovaný v súlade s touto Zmluvou a úradne overená fotokópia porealizačného geometrického plánu týkajúceho sa Budúcich zaťažených nehnuteľností, znalecký posudok na určenie výšky jednorazovej odplaty za zriadenie dočasného vecného bremena. Budúci povinný z vecného bremena sa zaväzuje, že najneskôr do 60 pracovných dní od doručenia výzvy Budúceho oprávneného z vecného bremena, prejaví súhlas so zmluvou o zriadení vecného bremena svojím podpisom, ktorého pravosť bude úradne osvedčená.

Časť C: Ostatné dojednania a záverečné ustanovenia

Čl. X

DORUČOVANIE

10.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany Nájomcu alebo Prenajímateľa budú doručované na adresy Prenajímateľa alebo Nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností uvedené v záhlaví Zmluvy a to osobne, poštou alebo kuriérom, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

10.2 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené adresátovi, aj keď:

- a) adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b) zásielka bola na pošte uložená a adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel,
- c) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v Zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

ČI. XI
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

11.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom 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 (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“).

11.2 Vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

11.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

11.4 Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.

11.5 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy.

11.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca dve (2) vyhotovenia.

Nájomca :

V Námestove, dňa 23.05.2019

Prenajímateľ: 23. MÁJ 2019

V Bratislave, dňa

.....
ORAVING Real s.r.o.
Mária Raticová
konateľ

.....
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Ján Ďurišin,
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Ladislav Dudá, PhD.
podpredseda predstavenstva