

Nájomná zmluva s právom stavby

č. 30600/NZ-044/2019/Banská Bystrica/1932/2591

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

Článok I. Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: **I.K.M. REALITY – STAVING Banská Bystrica, a. s.**
Sídlo: Kláry Jarunkovej 2, 974 01 Banská Bystrica, SR
Štatutárny orgán: Ing. Pavel Fekiač, predseda predstavenstva
Ing. Mária Figuliová, členka predstavenstva
IČO: 36 018 741
DIČ: 2020085683
IČ DPH: SK 2020085683
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT (BIC):
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel Sa, vložka
č. 408/S

(ďalej ako „prenajíateľ“)

1.2. Nájomca: **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
Zastupuje: Ing. Viera Sobolová na základe Poverenia Reg. ZN.:
PP/2019/0043
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ-DPH: SK 2021937775
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
SWIFT (BIC):
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri
Okresného súdu Bratislava I., Oddiel Sa, vložka
č. 3518/B
(ďalej ako „nájomca“)

(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 nájomnú zmluvu nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „R1 Protihluková stena Banská Bystrica“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu vydal Okresný úrad v Banskej Bystrici, Územné rozhodnutie o umiestnení stavby číslo OU-BB-OVBP2-2017/002722-6-MR, zo dňa 29.03.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.04.2017. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Článok II.
Vlastníctvo nehnuteľností, účel prevodu

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúci sa v katastrálnom území Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísaného v katastrí nehnuteľností vedených Okresným úradom Banská Bystrica, v registri katastrálneho odboru takto:

List vlastníctva	Parcela registra	Číslo parcely	Druh pozemku	Výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Vlast. podiel
	KNC		záhrada	35	1	1/1

(ďalej aj ako pozemok).

Článok III.
Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časť nehnuteľnosti uvedenú v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby „R1 Protihluková stena Banská Bystrica“.

Článok IV.
Cena nájmu

- 4.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosť – pozemok uvedená v článku II., ods. 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 14/2019 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracoval Ing. Koloman Kovalík, znalec z odboru stavebníctva, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR pod ev. č. 911776 v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

LV	Číslo parcely	Regist er KN	Celková výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Vlastní cky podiel	Výmera pripadajúca na spoluvlastníck y podiel	Druh pozemku	Hodnota pozemk u podľa ZP [€/m2]	Cena za podiel [€]
		KNC	35	1	1/1	35	záhrada	7,320	256,20

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Cena nájomného je uvedená s DPH: 256,20 €

- 4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je zakreslený rozsah nájmu na predmetnom pozemku, a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemku za 1m² dočasne zabieraný líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok č. 14/2019 sa nachádzajú k nahliadnutiu na Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Banská Bystrica, Skuteckého 32, 974 01 Banská Bystrica.
- 4.3 Nájomné bude uhradené vždy do 15.12. za príslušný kalendárny rok trvania nájmu prenajímateľovi na základe faktúry. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia nájomcovi. V prípade ak faktúra bude obsahovať nesprávne údaje, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov,

pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti tejto faktúry zastaví a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

- 4.4 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.
- 4.5 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.

Článok V. Doba nájmu

- 5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 5.2 Doba nájmu začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby. Doba nájmu uplynie dňom písomného oznámenia prenajímateľovi, že pozemky definované v článku II., ods. 2.1 sú uvedené do stavu spôsobilom na pôvodné užívanie.

Článok VI. Zánik nájomného vzťahu

- 6.1 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.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 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 v zmysle ods. 6.1 c) tohto článku zmluvy.

Článok VII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajímaný pozemok užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemok uvedený v článku IV. ods. 4.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Za deň odovzdania pozemku sa považuje deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie.

- 7.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 7.4 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 bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 7.5 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 vyňatie prenajímanej nehnuteľnosti z poľnohospodárskeho pôdneho fondu 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 prenajímanom pozemku, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia.
- 7.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemku uvedenom v článku IV. ods. 4.1. tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony; že k nehnuteľnosti, ktorá je 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 prenajímanému pozemku. Inak sa finančné nároky tretích osôb vyplývajúce z titulů vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetnej nehnuteľnosti prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 7.8 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.

Článok VIII.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 8.1 Nájomca má právo, aj bez súhlasu prenajímateľa, postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy na tretiu osobu, ktorou môže byť iba štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí. Nájomca nie je povinný takúto zmenu oznámiť prenajímateľovi. Právo prístupu k predmetu nájmu (pozemku/stavbe) má okrem nájomcu aj štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.
- 8.2 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.
- 8.3 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.
- 8.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.5 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.

- 8.6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.8. Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný v zmysle § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy a to nájomcom uvedeným v tejto zmluve.
- 8.9. Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 8.10. 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 uhradza prijímateľ“ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V Banskobystrici, dňa 10.05.2019

V Banskej Bystrici, dňa - 6 Máj 2019

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

I.K.M. REALITY – STAVING Banská Bystrica, a. s.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

V zastúpení:

Ing. Pavel Fekiač
predseda predstavenstva

Ing. Mária Figulišová,
členka predstavenstva

Ing. Viera Sobolová
na základe poverenia