

## Nájomná zmluva

a zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene (Čl. VI. zmluvy)  
č. NZ+VB-003/2019/Svätý Jur/DPP/615(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:

#### Mesto Svätý Jur

Sídlo: Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur  
Štatutárny orgán: Ing. Šimon Gabura, primátor mesta  
Osoba oprávnená  
podpísať zmluvu: Ing. Šimon Gabura, primátor mesta  
IČO: 00 304 832  
DIČ: 2020662138  
Bankové spojenie:  
SWIFT/BIC kód:  
IBAN:

(prenajímateľ je aj budúci povinný z vecného bremena)

(ďalej aj ako „**prenajímateľ**“ resp. „budúci povinný z vecného bremena“ 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“ resp. „budúci oprávnený z vecného  
bremena“)

- 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 a náhradu za budúce vecné bremeno  
(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 Heerdt, 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 a náhradu za budúce vecné bremeno:

(ďalej aj „D4R7 Construction s.r.o.“) na strane druhej,

(prenajímateľ (resp. budúci povinný z vecného bremena) a nájomca (resp. budúci oprávnený z vecného bremena) 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 a zmluvu o budúcej zmluve o vecnom bremene pre účely zabezpečenia osobitných pozemkov majetkovoprávneho vysporiadania stavby:

### Diaľnica D4 Bratislava, Ivanka Sever – Rača

(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:

#### Diaľnica D4 Bratislava, Ivanka Sever – Rača

- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby vydané Okresným úradom Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky č.: OU-BA-OVBP2-2014/58426/KAZ zo dňa 23.10.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť 24.11.2014.
- Stavebné povolenie vydané Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky č. 05444/2017/SCDPK/19725//23895/2016/C240-SCDPK zo dňa 09.03.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť 03.07.2017 a to po nadobudnutí právoplatnosti Rozhodnutia ministra č. 67/2017 zo dňa 16.06.2017 o rozklade (sp. zn. 16500/2017/SL/43100-M).

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 – Holic, 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 a ako i zmluvu o vecnom bremene, ktorá vyplynie z tejto Zmluvy za Verejného obstarávateľa a je povinná uhradiť finančné náklady súvisiace s nájomnou zmluvou a zmluvou o vecnom bremene, najmä uhradiť nájomné, náhradu za vecné bremeno a správne poplatky.

## Článok I.

- 1.1. Prenajímateľ je vlastníkom/spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, zapísaných na Katastrálnom odbore Okresného úradu Pezinok nasledovne:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
3	8512	7362	C	1/1	33 411	lesné pozemky

Predmetné pozemky boli zamerané Geometrickým plánom č. 31322000-7777-00-125/2018 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, ktorá je súčasne aj zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

#### 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 a záber do jedného roka (ďalej aj ako „situácia k DZ“) vypracovaný spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, 932 03 Bratislava, dňa 04.05.2018 nasledovne:

##### 2.1.1 Záber do jedného roka

LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Výmera záberu dielu v m <sup>2</sup>	Spoluvlastnícky podiel	Nájomné v € za 1m <sup>2</sup> /1 rok	Spolu náhrada (nájomné) v € na rok za záber a podiel	Objekt č.
8512	7362	4	28	1/1	4,291	120,15	615(X)
8512	7362	5	3	1/1	4,291	12,87	615(X)
8512	7362	6	3	1/1	4,291	12,87	615(X)

**Spolu náhrada (nájomné) za rok: 145,89 €**

(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. v lehote do 60 dní od začiatku nájmu na účet uvedený v tejto zmluve.
- 2.3 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaných objektov za účelom výstavby a trvalého umiestnenia predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky, v prípade záberu stavby do jedného roka je nájomca oprávnený vstúpiť na pozemky za účelom uloženia inžinierskych sietí.

LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Číslo a názov objektu
8512	7362	4	Preložka vzdušného vedenia VN 22KV I.č 1015 v km 4,060 D4
8512	7362	5	Preložka vzdušného vedenia VN 22KV I.č 1015 v km 4,060 D4
8512	7362	6	Preložka vzdušného vedenia VN 22KV I.č 1015 v km 4,060 D4

#### 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.), vyňatie a obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a vyňatie a obmedzenie využívania lesných pozemkov (ak sú v zábere) z funkcie lesa, s uvedením výšky a spôsobu poskytnutia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva a so zámerom v súlade s ustanovením § 7 a § 35 ods. 3 zákona číslo 326/2005 Z.z. o lesoch, súhlasí so vstupom na pozemok, s výrubom drevín (ak sú v zábere), 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, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť po právoplatnosti stavebného povolenia na príslušný stavebný objekt odo dňa zahájenia prác na preložke resp. výstavbe inžinierskej/ych siete/í. 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, s čím prenajímateľ vopred súhlasí.
- 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 16/2019 vypracovaným znalcom Ing. Alenou Mikóczyovou, Kuklovská 80, 841 05 Bratislava, zo dňa 03.03.2019 ako ročné nájomné.
- 4.4. Po ukončení výstavby predmetnej stavby nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu s prihliadnutím na charakter nájmu.
- 4.5. Prenajímateľ berie na vedomie, že má možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je predmet zmluvy zakreslený, a že má možnosť oboznámiť sa s postupom pri výpočte jednotkovej hodnoty nájmu pozemku za 1m<sup>2</sup> zaberaného líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú 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. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskoršie do 12 mesiacov od vyhotovenia geometrického plánu a jeho overenia Okresným úradom, po realizácii predmetnej stavby (inžinierske siete) v teréne, (ak bude stav vlastníctva k jednotlivým parcelám spôsobilý na uzavretie zmluvy a podanie návrhu na vklad na spoluvlastnícke podiely v 1/1 naraz) uzavrú na predmetné pozemky zmluvu o vecnom bremene spojenú s vlastníctvom k určitej nehnuteľnosti (t.j. in rem - § 151n OZ) za odplatu v rozsahu záberu podľa príslušných právnych noriem na základe porealizačného geometrického plánu skutočného vyhotovenia stavby spolu s príslušným ochranným pásmom. Vecné bremeno môže vzniknúť aj zo zákona. Vecné bremeno môže byť zriadené aj pre tretiu osobu v zmysle § 50 Občianskeho zákonníka, a to výhradne pre správcu príslušnej siete. Náklady spojené so zriadením vecného bremena znáša v plnom rozsahu spoločnosť D4R7 Construction s.r.o. zastupujúca nájomcu.
- 6.2. Vecné bremeno bude oprávňovať nájomcu v tejto zmluve resp. správcu siete prevádzkovať a vykonávať údržbu a opravu uvedenej stavby podrobnejšie bude uvedené v zmluve o vecnom bremene. Povinný z vecného bremena bude povinný za jednorazovú odplatu strpieť uvedené oprávnenia oprávneného z vecného bremena.
- 6.3. Jednorazová výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom v zmysle právnych predpisov platných v čase uzavretia zmluvy.

#### Článok VII.

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy prebieha nejaké konanie, o ktorom nebol nájomca informovaný, u notára, na

súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, ďalej prehlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenajímateľ je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve a zodpovedá za to, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovat' jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.

- 7.2. 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.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcim 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.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 7.5. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami.
- 7.6. 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 predložil na zverejnenie spoločnosť D4R7 Construction s.r.o. do 30 dní od jej uzavretia.
- 7.7. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VI. bod 7.7. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 7.8. Táto zmluva je vyhotovená v 5 vyhotoveniach, z toho 4 vyhotovenia pre nájomcu a 1 vyhotovenie pre prenajímateľa.
- 7.9. 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.
- 7.10. Táto zmluva bola schválená  
mestským zastupiteľstvom mesta Svätý Jur dňa....., číslo uznesenia.....

Vo Svätom Jure, dňa .....

V Bratislave, dňa .....

Prenajímateľ:  
**Mesto Svätý Jur**

Nájomca:  
**Slovenská republika zastúpená Ministerstvom dopravy  
a výstavby Slovenskej republiky, v zastúpení D4R4  
Construction s.r.o.:**

.....  
**Ing. Šimon Gabura**  
primátor mesta

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

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

Spoločnosť zaväzujúca sa uhradiť finančné záväzky ktoré  
vyplývajú z nájomnej zmluvy a zmluvy o vecnom bremene:  
**D4R7 Construction s.r.o.**

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

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

