

Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

č. 8/2023/NZaZoVB/Senec/NekMon

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Meno a priezvisko: **Gabriela Farkašová**
Rodné priezvisko: Rušáková
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvale bytom:
Číslo účtu: SK73 0900 0000 0001 8108 9250

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

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská č.16, 820 05 Bratislava 25
Právna forma: zriadený podľa zákona č. 302/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov
Štatutárny orgán: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN: SK92 8180 0000 0070 0048 7455

ďalej len ako „**nájomca**“ 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 zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti (ďalej len „**zmluva**“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**Senec – Križovatka ciest II/503 a III/1062**“ (ďalej aj ako „ **predmetná stavba**“) a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo vydané Mestom Senec Rozhodnutie o umiestnení stavby č. j. Výst.634-2021-Sc, Va, Om zo dňa 08. 07. 2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11. 08. 2019.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov , nachádzajúcich sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Senec, 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
6223	5357/8	C	2238	1	2/3	orná pôda
6223	5345/25	C	4	1	2/3	ostatná plocha

(ďalej aj ako „pozemky“).

Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti pozemkov uvedených v článku II. ods. 2.1. nájomcovi Bratislavskému samosprávnemu kraju, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava pre účel realizácie stavby „**Senec – Križovatka ciest II/503 a III/1062**“ .
- 3.2 Rozsah nájmu častí pozemkov uvedených v článku II. ods. 2.1. je zameraný Geometrickým plánom č. 6/2022 na určenie výmer dočasného záberu (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou GeoREALing s.r.o., Pri Trati 25, 821 06 Bratislava zo dňa 11.11.2022.

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. 66/2022 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným Stavebnou a znaleckou organizáciou, Bartókova 4702/2, 811 02 Bratislava, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky 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.

Dočasný záber na obdobie 1 rok

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 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
6223	5357/8	C	2/3	57	29	19,33	1,325	25,62	102-00
6223	5357/8	C	2/3	58	1683	1122,00	1,325	1486,65	603-00
6223	5345/25	C	2/3	56	4	2,67	2,386	6,37	102-00

Názov objektov:

102-00 Úprava cesty III/1062 v križovatke s cestou II/503
603-00 Preložka vzdušného VN 22 KV vedenia v križovatke ciest II/503 a III/1062

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 1518,64 €

- 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 Bratislavskom samosprávnom kraji, Sabinovská 16, Bratislava.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa článku IV. ods. 4.1. bude uhradené prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu na jeho číslo účtu uvedené v Článku I. tejto zmluvy najneskôr do 120 dní odo dňa začatia trvania nájmu podľa článku VI. ods. 6.2 .

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na časť pozemkov bližšie špecifikovaných v článku IV. ods. 4.1. sa uzatvára na dobu určitú, a to na 1 rok. Doba nájmu časti pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1. začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska v oznámení zaslanom prenajímateľovi zo strany nájomcu, pričom nájomca zašle prenajímateľovi oznámenie pred zriadením staveniska. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

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,
 - d) výpoveďou
- 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 účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin.
- 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 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy 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. 7.1 c) tohto článku zmluvy.

Článok VIII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté časti pozemkov užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi časti pozemkov uvedené v článku IV. ods. 4.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie, v kvalite a stave pôvodného prevzatia. Za deň odovzdania pozemku sa považuje deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého 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.
V prípade ak z dôvodu realizácie predmetnej stavby vznikne na pozemku akákoľvek škoda, nájomca je povinný uskutočniť bez zbytočného odkladu na vlastné náklady úkony na jej odstránenie, prípadne vzniknutú škodu nahradiť.
- 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 pozemky a výmeru záberu. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu na dobu výstavby podľa článku IV. ods. 4.1. bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 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 vyňatie prenajatých častí pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých častiach pozemkov, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených častiach pozemkov dňom právoplatnosti stavebného povolenia.
- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k častiam pozemkov uvedených 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.
- 8.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k častiam pozemkov, ktorá 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 častiam pozemkov. Inak sa finančné nároky tretích osôb vyplývajúce z titulu vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetným častiam pozemkov 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.
- 8.9. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa ods. 8.2 tohto článku zmluvy v rámci doby nájmu uvedenej v článku VI. ods. 6.2., doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného vzťahu, najviac však na dobu 2 rokov. Predĺžená doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej doby nájmu, tak ako je ustanovená v článku VI., ods. 6.2. tejto zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.

- 8.10. V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného v ods. 8.9. tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa ods. 8.9. tohto článku bude uhradené prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu na jeho číslo účtu uvedené v Článku I. tejto zmluvy najneskôr do 120 dní odo dňa skončenia predĺženej doby nájmu.

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 a to k zaťaženej časti pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území Senec, obec Senec Grob, okres Senec, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom.

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 60 dní odo dňa písomného doručenia rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena nájomcovi, a to prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení jeho čísla účtu.

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 vecné bremeno skutočne umiestnené, ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratia platnosť dňom nasledujúcim po dni overenia porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby.
- 12.2 Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi najneskôr do 120 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 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 13.2 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.
- 13.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 13.4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 13.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 13.6 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.
- 13.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V....., dňa.....

Za prenajímateľa:

.....
Gabriela Farkašová

V Bratislave, dňa

Za nájomcu:

Bratislavský samosprávny kraj

.....
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda