

**Nájomná zmluva
č. 37-3990-2023**

26/3/2024/xevodKE

uzatvorená podľa § 663 nasl. zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Komenského 50, Košice 042 48
IČO: 36 570 460
Štatutárny orgán: Ing. Stanislav Prcúch,
Ing. Jana Bernátová,
DIČ: 2020063518
IČ DPH: SK2020063518
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd.: Sa, vložka č.:
1243/V

bankové spojenie:

číslo účtu:

(ďalej ako „prenajímateľ“ v prísušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Valaliky Industrial Park, s. r. o.**
Sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava – mestská časť Ružinov
Štatutárny orgán: Mgr. Ing. Miloslav Durec –
IČO: 54 485 053
DIČ: 2121681639
IČ DPH: SK2121681639
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, odd.: Sro, vložka
č.: 159129/B

Bankové spojenie:

IBAN:

(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 ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto Nájomnú zmluvu (ďalej aj „Zmluva“):

Spoločnosť **Valaliky Industrial Park, s.r.o.** je nositeľom osvedčenia o významnej investícii na realizáciu stavby s názvom „**Strategické územie Valaliky**“ a „**Strategické územie Valaliky-rozvoj verejných služieb**“ na všetky **stavebné objekty pod stavebným celkom E.1 – Zásobovanie pitnou vodou, najmä: E.1 SO 502 - Obnova obslužnej komunikácie pre vodojemy Šaca II, E.1 503 Vodojemy a ďalšie dotknuté stavebné objekty** (ďalej len ako „stavba“).

Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 792/2021 zo dňa 22.12.2021 schválila Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre investičný projekt s názvom Strategické územie Valaliky (ďalej aj len „Strategické územie Valaliky“) a následne Ministerstvo hospodárstva SR vydalo dňa 28.12.2021 osvedčenie o významnej investícii pre investičný projekt s názvom

„Strategické územie Valaliky“, pod číslom 105705/2021-4270-233878, ktoré bolo Rozhodnutím Ministerstva hospodárstva SR o zmene osvedčenia o významnej investícii č. 10455/2022-4270-38185 zo dňa 02.03.2022 zmenené a Ministerstvo hospodárstva SR vydalo dňa 02.03.2022 osvedčenie o významnej investícii pre investičný projekt s názvom „Strategické územie Valaliky“, pod číslom 10455/2022-4270-38187. Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 403/2022 z 15. júna 2022 schválila Návrh na zmenu osvedčenia o významnej investícii na investičný projekt „Strategické územie Valaliky“, následne Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky vydalo dňa 22.06.2022 zmenené osvedčenie č. 10455/2022-4270-72470. Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 631/2022 z 12. októbra 2022 schválila Návrh na zmenu osvedčenia o významnej investícii na investičný projekt „Strategické územie Valaliky“, následne Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky vydalo dňa 25.10.2022 zmenené osvedčenie č.: 10455/2022-4270-99647 (ďalej len „Osvedčenie pre Strategické územie Valaliky“) podľa § 9 ods. 2 v spojení s § 7 ods. 1 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách (ďalej aj len „Zákon o významných investíciách“). Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 632/2022 zo dňa 12.10.2022 schválila Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre investičný projekt s názvom Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb (ďalej aj len „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“) a následne Ministerstvo hospodárstva SR vydalo dňa 25.10.2022 osvedčenie o významnej investícii pre investičný projekt s názvom „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“, pod číslom 43588/2022-4270-97556 podľa § 7 ods. 1 Zákona o významných investíciách. Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 463/2023 z 13. septembra 2023 schválila Návrh na zmenu osvedčenia o významnej investícii na investičný projekt „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“ a následne Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky vydalo dňa 22.09.2023 zmenené osvedčenie č. 09717/2023-4270-430785 na investičný projekt „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“ (ďalej len „Osvedčenie pre rozvoj verejných služieb“) podľa § 9 ods. 2 v spojení s § 7 ods. 1 Zákona o významných investíciách.

(Osvedčenie pre Strategické územie Valaliky a Osvedčenie pre rozvoj verejných služieb v ďalšom texte spolu aj ako „Osvedčenia“).

V zmysle ustanovenia § 32 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) „*Územné rozhodnutie sa nevyžaduje na umiestnenie strategického parku a na prípravu územia na realizáciu strategického parku, na ktoré bolo vydané osvedčenie o významnej investícii podľa osobitného predpisu, ak priestorové usporiadanie územia a funkčné využívanie územia, ktoré nie je v rozpore s ich umiestnením, vyplýva z územného plánu obce alebo z územného plánu zóny.*“

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia vyššie špecifikovanej stavby, ktorá je významnou investíciou realizovanou vo verejnom záujme.

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom/podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Šaca** obec: **Košice-Šaca** okres **Košice II** zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom **Košice** v registri katastrálneho odboru takto:

LV	Číslo parcely	Register KN	výmera v m ²	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
89	1575/9	CKN	53	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie

89	1575/23	CKN	337	1/1	Lesný pozemok
3227	1575/24	CKN	329	17/21	Lesný pozemok
89	1575/26	CKN	349	1/1	Lesný pozemok
3230	1575/27	CKN	308	8/10	Lesný pozemok
3231	1575/29	CKN	193	2/3	Lesný pozemok
3231	1575/30	CKN	26	2/3	Zastavaná plocha a nádvorie
89	1575/31	CKN	230	1/1	Lesný pozemok
89	1575/32	CKN	12	1/1	Lesný pozemok
3230	2027/3	CKN	6	8/10	Orná pôda
3231	2027/4	CKN	13	2/3	Orná pôda
89	2027/5	CKN	36	1/1	Orná pôda
89	2150/4	CKN	13	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie
3229	1575/25	CKN	415	5/6	Zastavaná plocha a nádvorie

Prenajímateľ je vlastníkom/podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Valaliky** obec: **Valaliky** okres **Košice - okolie** zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom **Košice – okolie** v registri katastrálneho odboru takto:

LV	Číslo parcely	Register KN	výmera v m2	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
3016	1355/4	CKN	14	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie

(ďalej aj ako „**pozemky**“).

Článok II. Predmet nájomnej zmluvy

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosti uvedené v článku I. ods. 1.1 tejto Zmluvy a to v celosti, resp. v časti zodpovedajúcej spoluvlastníckemu podielu prenajímateľa (ďalej len ako „**Predmet nájmu**“) nájomcovi pre účel realizácie stavby významnej investície, ktorá je vo verejnom záujme, a to v rozsahu definovanom v tejto Zmluve.

Článok III. Cena nájmu

- 3.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosti - pozemky uvedené v článku I. ods. 1.1 tejto Zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. **124/2023 na Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľnosti – dočasný záber, pre k.ú. Šaca, obec Košice-Šaca, okres Košice II**, vypracovaným znaleckou organizáciou ZNALCI s.r.o. v odbore stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad hodnoty stavebných prác a Vyhlášky č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Znalecký posudok**“). Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.
- 3.2 Cena nájmu za dočasný záber Predmetu nájmu na 1 rok je určená v zmysle Znaleckého posudku č. 124/2023 a špecifikovaná podľa nižšie uvedenej tabuľky:

katastrálne územie: Šaca, obec Košice-Šaca, okres Košice II								
LV	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku	diel číslo	výmera dielu / predmet nájmu	Výška nájmu v €/m ² /dočasný záber/rok	Výška nájmu za dočasný záber v EUR za rok
89	1575/9	CKN	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1	53	1,84 €	97,68 €
89	1575/23	CKN	1/1	Lesný pozemok	2	337	1,54 €	517,63 €
3227	1575/24	CKN	17/21	Lesný pozemok	3	329	1,54 €	409,09 €
89	1575/26	CKN	1/1	Lesný pozemok	5	349	1,54 €	536,06 €
3230	1575/27	CKN	8/10	Lesný pozemok	6	308	1,54 €	378,47 €
3231	1575/29	CKN	2/3	Lesný pozemok	7	193	1,54 €	197,63 €
3231	1575/30	CKN	2/3	Zastavaná plocha a nádvorie	8	26	1,84 €	31,95 €
89	1575/31	CKN	1/1	Lesný pozemok	9	230	1,54 €	353,28 €
89	1575/32	CKN	1/1	Lesný pozemok	10	12	1,54 €	18,43 €
3230	2027/3	CKN	8/10	Orná pôda	11	6	1,54 €	7,37 €
3231	2027/4	CKN	2/3	Orná pôda	12	13	1,54 €	13,31 €
89	2027/5	CKN	1/1	Orná pôda	13	36	1,54 €	55,30 €
89	2150/4	CKN	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	1	13	1,75 €	22,70 €
3229	1575/25	CKN	5/6	Lesný pozemok	4	415	1,54 €	531,20 €
katastrálne územie: Valaliky, obec Valaliky, okres Košice - okolie								
3016	1355/4	CKN	1/1	Zastavaná plocha a nádvorie	-	14	1,84 €	25,74 €

Celkové ročné nájomné za dočasný záber Predmetu nájmu je spolu: 3 195,86 € s DPH (slovom: tritisíc stodevät'desiatpäť 86/100 euro).

3.3 Dohodnuté celkové nájomné je uvedené s DPH.

3.4 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s Podkladom 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 stavbou, v zmysle Znaleckého posudku č. 124/2023 s ktorým sa oboznámil.

Článok IV. Platobné podmienky

4.1 Nájomné uvedené v článku III. ods. 3.2 tejto Zmluvy bude uhradené prenajímateľovi do 30 dní odo dňa doručenia faktúry zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru za dohodnuté obdobie trvania nájmu uvedené v článku V. ods. 5.2 tejto

Zmluvy do 15 dní po skončení doby nájmu. V prípade, že doba nájmu bude presahovať kalendárny rok, prenajímateľ sa zaväzuje vystaviť faktúru vzťahujúcu sa na predchádzajúci kalendárny rok do 15. januára nasledujúceho kalendárneho roka (takto vystavená faktúra bude pokrývať dobu nájmu v predchádzajúcom kalendárnom roku a bude vychádzať zo skutočnej doby nájmu, ktorá vyplýva z ods. 5.2. a 5.3 článku V. tejto Zmluvy).

Článok V. Doba nájmu

- 5.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v zmysle ods. 5.2 tohto článku Zmluvy.
- 5.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.2 tejto Zmluvy sa uzatvára na dobu určitú, na 12 mesiacov. Doba nájmu začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na príslušnom stavebnom objekte. Od tohto dňa má nájomca právo vstúpiť na pozemok a začať užívať pozemok pre účely realizácie Stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu. Nájomca sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o skutočnom začatí stavebných prác na príslušnom stavebnom objekte najneskôr 10 dní pred dňom ich začatia. Nájomca sa zaväzuje písomne informovať prenajímateľa o skutočnom ukončení stavebných prác na príslušnom stavebnom objekte.
- 5.3 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak nedošlo k ukončeniu nájmu podľa článku VI. ods. 6.2 tejto Zmluvy v rámci doby nájmu uvedenej v článku V. ods. 5.2 tejto Zmluvy, doba nájmu sa automaticky predlžuje o ďalších 12 mesiacov, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného vzťahu. Predĺžená doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej doby nájmu, tak ako je ustanovená v článku V. ods. 5.2 tejto Zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto Zmluvy nemôže presiahnuť 3 roky.

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,
 - d) písomnou výpoveďou podľa čl. VI. Zmluvy
 - e) uplynutím 3 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy, ak sa stavba na pozemkoch nezačne realizovať.
- 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 dvojmesačná 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 Stavby, sa nebude na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto Zmluvy, stavba realizovať, táto Zmluva zaniká zmysle ustanovenia ods. 6.1 písm. e) tohto článku Zmluvy.

Článok VII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v úvode tejto Zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemok uvedený v článku III. ods. 3.2 tejto Zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie s prihliadnutím na povahu Stavby. Za deň odovzdania pozemku sa bude považovať 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 s ohľadom na svoj podiel v zmysle ustanovenia § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka nakladá s celou nehnuteľnosťou, a teda s predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy súhlasí.
- 7.5 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 bude riešená dodatkom k tejto Zmluve podľa skutočného záberu Stavby. V prípade vzniku potreby vybudovania súvisiacich inžinierskych sietí sa zmluvné strany dohodli, že uzatvoria dodatok k tejto Zmluve.
- 7.6 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto Zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto Zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného Podkladu odňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskej pôdy a/alebo 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.
- 7.7 Táto Zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom Stavby uvedenej v úvode tejto Zmluvy, dokladom k pozemku uvedenému v článku III. ods. 3.2 tejto Zmluvy ako iné právo podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 7.8 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 deklarovat' 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.
- 7.9 Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto nájomnej 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 bez predchádzajúceho súhlasu nájomcu.

- 7.10 Prenajímateľ vyhlasuje a ubezpečuje nájomcu, že je platne a riadne zapísaný do Registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Článok VIII. Spoločné záverečné ustanovenia

- 8.1. 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.
- 8.2. 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 vôľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 8.3. Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto Zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky ich písomné prejavy viažuce sa alebo vyplývajúce z tejto Zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán, ktoré sú uvedené v článku v úvode tejto Zmluvy, pokiaľ zmluvná strana neoznámí inú adresu. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomnosti sa považujú za doručené momentom ich doručenia, alebo momentom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom. Ak nebol adresát písomnosti, ktorá sa má doručiť do vlastných rúk, zastihnutý, hoci sa v mieste doručenia zdržiava, doručovateľ ho upovedomí, že písomnosť príde znovu doručiť v určený deň a hodinu. Ak nový pokus o doručenie zostane bezvýsledný, doručovateľ uloží písomnosť na pošte a adresáta o tom upovedomí. Ak si adresát nevyzdvihne písomnosť do troch dní od uloženia zásielky na pošte, posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa adresát o uložení nedozvedel.
- 8.4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 8.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 8.6. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 8.7. Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že bol pri získavaní osobných údajov zo strany nájomcu informovaný v zmysle ustanovenia § 19 resp. § 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu.
- 8.8. Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto Zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V V Košoloch, dňa 23. JAN. 2024

V Bratislave, dňa