

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 10039/6332/2023
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník) a v súlade s § 13a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu
v úplnom znení

Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Slovenská republika – Slovenská správa ciest

Sídlo: Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: **Mgr. Norbert Polievka, MA., generálny riaditeľ**
Právna forma: Rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt
a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou číslo 5854/M-95 zo dňa
07.12.1995 v platnom znení
IČO: 00 003 328
DIČ: 2021067785
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT:

(ďalej len „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **EKOFLAT s.r.o.**
Sídlo: Čajaková 25, 831 04 Bratislava
Zastúpená: **Peter Kivader, konateľ**
Právna forma: obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu
Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 77601/B
IČO: 46 451 684
DIČ: 2023397684
IČ DPH: SK2023397684
IBAN:
SWIFT:

(ďalej len „nájomca“)

uzavreli

n á j o m n ú z m l u v u :

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 a prenajímateľ správcom nehnuteľného majetku štátu Slovenskej republiky – pozemku v katastrálnom území Prešov, obec Prešov, okres Prešov, zapísanom na Liste vlastníctva č. 10370 KN C č. 6507/10 o celkovej výmere 11274 m², zastavaná plocha a nádvorie.
2. Nájomca je stavebníkom stavby „Rozšírenie verejného vodovodu - vodovodná prípojka“. Stavebný objekt SO 11 - VP - Rozšírenie verejného vodovodu (ďalej len „stavba“) je, na základe vyjadrenia Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. zo dňa 05.06.2023 pod č. 70601/2023/O stavbou vo verejnom záujme, tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy.

Článok II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť z pozemku, uvedenom v čl. I. ods. 1 pre účely realizácie stavby nasledovne a to v rozsahu podľa Prílohy č. 5 Znaleckého posudku č. 27/2023 zo dňa 20.11.2023 v znení doplnenia č.1 znaleckého posudku č. 27/2023 zo dňa 13.12.2023 č. 34/2023, ktorý vyhotovil Ing. Marek Gmitro, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti (ďalej len „Znalecký posudok“), tvorí Prílohu č.2 tejto Zmluvy:

Parc. č. KN-C	rozsah nájmu v m ² :	Druh pozemku
6507/10	172,23	Zastavaná plocha a nádvorie

Výmera predmetu nájmu je stanovená podľa projektovej dokumentácie pre stavbu uvedenú v čl. I. ods. 2. Prílohy č. 5 Znaleckého posudku a jeho doplnenia a zadania rozsahu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

Článok III Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom nevyhnutným a potrebným na realizáciu stavby, t.j. je oprávnený najmä uložiť stavebný objekt SO 11 - VP - Rozšírenie verejného vodovodu a za tým účelom vstupovať a jazdiť dopravnými a technickými prostriedkami na predmete nájmu a vykonávať stavebné a iné práce, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa jej účinnosti. Maximálna doba nájmu je päť (5) rokov.

2. Nájom pozemku uvedenom v predmete zmluvy v čl. II tejto zmluvy začína plynúť dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti stavebného povolenia na stavebný objekt týkajúci sa nájmu.
3. Po realizácii prác a pred kolaudáciou objektu je nájomca povinný zriadiť pre objekt na pozemkoch SSC odplatné vecné bremeno a povinnosť platenia nájmu končí až zápisom vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Článok V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Všeobecná hodnota pozemku a nájom boli stanovené Znaleckým posudkom. Ročné nájomné podľa Znaleckého posudku je 4,15 eur/m².
2. Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok = nájomné v €/1 rok

$$172,23 \times 4,15 = 714,93 \text{ eur}$$

Slovom : sedemstoštrnásť eur a deväťdesiattri eurocentov

3. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné podľa Znaleckého posudku, t.j. 714,93 eur, slovom: sedemstoštrnásť eur a deväťdesiattri eurocentov.
4. Alikvotnú čiastku nájomného uhradí nájomca do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
5. Podkladom pre úhradu nájomného bude prenajímateľom vystavená faktúra, ktorá musí mať náležitosti daňového dokladu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi nadobudnutie právoplatnosti stavebného povolenia na stavebný objekt, týkajúci sa nájmu do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy a vyzvať ho na vystavenie faktúry.
6. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné dopredu na celý príslušný rok do 15 dní odo dňa doručenia faktúry od prenajímateľa.

Článok VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a preberá ho do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať len pre účel dojednaný v tejto zmluve.
3. Práce v súlade s účelom nájmu je možné začať vykonávať na prenajímanom pozemku len na základe úhrady nájomného na účet prenajímateľa a po písomnom odovzdaní staveniska oddelením Správy a prevádzky ciest SSC IVSC Košice.
4. Nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi po skončení doby nájmu v stave spôsobilom na pôvodné užívanie.
5. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda, tiež nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu, ako aj ostatné osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý predmet nájmu.
6. Nájomca nemôže prenajatý pozemok dať do podnájmu inému.

7. Nájomca zodpovedá, aby na prenajatom pozemku nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na pozemok.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich prenajatý pozemok.

Článok VII **Skončenie nájmu**

1. Nájom sa skončí:
 - a uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu obojstranne podpísanú;
 - c povolením vkladu práva vecného bremena na základe uzatvorenej zmluvy o zriadení vecného bremena;
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a nájomca nevyužíva prenajatý pozemok riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,
 - c nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - e nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie, alebo ak sa stane neskôr nespôsobilou na dohodnuté užívanie bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí troch (3) mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak.

Článok VIII **Osobitné ustanovenia**

1. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie a súhlasí so stavebnými prácami na uvedenom pozemku dňom začatia nájomného vzťahu (vecné bremeno súvisiace s uložením stavby bude realizované po ukončení stavby na základe skutočného uloženia stavby, vyšpecifikovaného v Prílohe č. 5 Znaleckého posudku na porealizačné zameranie stavby).
2. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby dokladom k pozemku uvedenom v článku I a článku II tejto zmluvy ako iné právo podľa §58 ods. 2 a §139 ods. 1, písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. v platnom znení.

Článok IX
Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku.
2. Ak nájomný vzťah ukončí nájomca predčasne, nevzniká mu nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložil na základe tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) dostane prenajímateľ a dva (2) nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním obidvoma zmluvnými stranami, dňom neskoršieho podpisu druhej zmluvnej strany. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :

.....
Slovenská republika – Slovenská správa ciest
Mgr. Norbert Polievka, MA.
generálny riaditeľ

.....
EKOFLAT s.r.o.
Peter Kivader
konateľ

Príloha č.1 - Vyjadrenie Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. zo dňa 05.06.2023 pod č. 70601/2023/O SO 11 - VP - Rozšírenie verejného vodovodu

Príloha č.2 - Znalecký posudok č. 27/2023 zo dňa 20.11.2023 v znení doplnenia č.1 znaleckého posudku č. 27/2023 zo dňa 13.12.2023 č. 34/2023, ktorý vyhotovil Ing. Marek Gmitro, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti