

Nájomná zmluva

č. 30201/NZ-37/2019/Svätý Jur/1947/3176

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Mesto Svätý Jur
Sídlo: Prostredná 29, 900 21 Svätý Jur, Slovensko
Štatutárny orgán: -
Zastupuje: Ing. Šimon Gabura, primátor mesta
Právna forma: Samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle § 1 odst.1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení n.p.
IČO: 00 304 832
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len ako „prenajíateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca: Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Tlapa – predseda predstavenstva
Mgr. Jaroslav Ivanco - podpredseda predstavenstva
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 3518/B
IČO: 35 99 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:

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 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby úplného majetkovoprávneho vysporiadania stavby „Diaľnica D4 Bratislava, Ivanka sever - Rača“. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom v Bratislave, odbor výstavby a bytovej politiky vydané rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. OU-BA-OVBP2-2014/58426/ZAV, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.11.2014. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

2.1 Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Svätý Jur, obec Svätý Jur, okres Pezinok, zapísanej v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Pezinok, v registri katastrálneho odboru takto:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m ²	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
		C	618	1	1/1	Ostatná plocha
		C	2449	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie
		C	2813	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie
		C	48	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie
		C	4939	1	1/1	Ostatná plocha
		C	522	1	1/1	Ostatná plocha
		C	887	1	1/1	Ostatná plocha
		C	3117	1	1/1	Ostatná plocha
		C	1638	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie
		C	213	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie
		C	514	1	1/1	Ostatná plocha
		C	907	1	1/1	Ostatná plocha
		C	132	1	1/1	Ostatná plocha
		C	1290	1	1/1	Ostatná plocha
		C	1612	1	1/1	Zastavaná pl. a nádvorie

(ďalej aj ako pozemky).

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Článok III.
Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti nehnuteľností uvedených v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby diaľnice **D4 Bratislava, Ivanka sever - Rača**
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber č.8-19/2015 (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaný spoločnosťou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 2,4, Bratislava zo dňa 20.9.2015.

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. 422/2015 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znaleckou organizáciou v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ÚEOS – Komercia, a.s., Ružová dolina 27, Bratislava, 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.

4.1.1 Dočasný záber do 1 roka (ročný záber)

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spolu- vlast. podiel	Diel č.	Výmera dielu v m2	Výmera v m2 prípadajúca na spoluvlast. podiel	Výška nájomu v €/m ² / /rok	Výška nájomu za 1 rok za spoluvl. podiel	K objektu číslo
		C	1/1	460	19	19	4,957	94,183	760, 511, 502
		C	1/1	422	40	40	4,957	198,280	760, 511, 502
		C	1/1	458	63	63	4,957	312,291	760, 511, 502
		C	1/1	332	79	79	4,957	391,603	616, 754
		C	1/1	354	28	28	4,957	138,796	754
		C	1/1	509	30	30	4,957	148,710	501
		C	1/1	314	10	10	4,957	49,570	616
		C	1/1	340	73	73	4,957	361,861	755
		C	1/1	369	104	104	4,957	515,528	757
		C	1/1	414	21	21	4,957	104,097	757
		C	1/1	553	65	65	4,957	322,205	601
		C	1/1	555	128	128	4,957	634,496	113
		C	1/1	377	16	16	4,957	79,312	613
		C	1/1	392	7	7	4,957	34,699	601
		C	1/1	389	224	224	4,957	1110,368	601
		C	1/1	390	69	69	4,957	342,033	601
		C	1/1	496	287	287	4,957	1422,659	601
		C	1/1	554	3	3	4,957	14,871	113

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 1 rok spolu činí: 6 275,56 €

4.1.2 Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spółuvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 1 rok. za spolúvl. podiel	Výška nájmu za 3 roky za spolúvl. podiel	K objektu číslo
		C	1/1	111	26	26	4,957	128,882	386,646	207
		C	1/1	143	20	20	4,957	99,140	297,420	101
		C	1/1	159	479	479	4,957	2374,403	7123,209	101
		C	1/1	185	28	28	4,957	138,796	416,388	101
		C	1/1	181	20	20	4,957	99,140	297,420	101
		C	1/1	206	33	33	4,957	163,581	490,743	101
		C	1/1	122	28	28	4,957	138,796	416,388	207

Nájomné za 1 rok spolu činí: 3 142,74 €

Nájomné za 3 roky spolu činí: 9 428,22 €

Č. objektu	Názov objektu	Predpokladaná doba nájmu
101	Diaľnica D4, úsek km 0,000 - 4,400	26.7.2017 – 25.7.2020
113	Preložka cesty II/502 v km 4,183 D4 v k.ú. Svätý Jur	11.7.2019 – 10.7.2020
207	Most na D4 v km 4,160 nad traťou ŽSR Bratislava - Žilina v žkm 10,760	26.7.2017 – 25.7.2020
501	Odvodnenie diaľnice D4	8.1.2019 – 28.10.2019
502	Preložka tlakovej kanalizácie DN250	29.10.2018 – 28.10.2019
511	Preložka vodovodného potrubia DN 500	29.10.2018 – 28.10.2019
601	Preložka vzdušného vedenia VVN 110 kV I.č. 8708, 8710 v km 4,020 D4	18.6.2018 – 17.6.2019
613	Preložka vzdušného vedenia NN v km 3,830 D4	23.2.2018-22.2.2019
616	Káblové vedenie VN 22kV z TS10, križovatka D1-D4 - TS12 Rača	19.6.2019- 18.6.2020
754	Preložka DK káblov SLOVAK TELEKOM v km 1,300 - 2,900 D4	17.4.2018 - 16.4.2019
755	Preložka DK káblov SLOVAK TELEKOM v km 3,320 - 3,470 D4	17.4.2018 - 16.4.2019
757	Preložka vzdušného tf. vedenia SLOVAK TELEKOM v km 3,400 D4	17.7.2018– 16.7.2019
760	Preložka DOK káblov ORANGE v križovatke "Rača"	4.2.2019 – 3.2.2020

Spolu nájomné za dočasný záber do jedného roka a dočasný záber na obdobie troch rokov:
6 275,56 + 9 428,22 = **15 703,78 EUR**

Slovom: pätnásťtisíc sedemstoti EUR a sedemdesiatosem CENTOV

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 Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, Bratislava zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa článku VI. ods. 6.2 a 6.3 bude prenajímateľovi uhradené na základe vystavenej faktúry doručenej na adresu nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru v lehote 15 dní odo dňa uzatvorenia nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena. Splatnosť faktúry je 60 dní odo dňa doručenia faktúry do sídla nájomcu. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 5.2 Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti podľa ust. § 74 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Ak ich faktúra nebude obsahovať, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť Prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade plynutie lehoty splatnosti takejto faktúry sa prerušuje a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry do sídla Nájomcu.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na objekte – preložke inžinierskych sietí.
- 6.3 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.2 sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.2 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska. Odo dňa stanoveného 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.
- 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:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
 - b) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 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 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

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 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.
- 8.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 8.4 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.
- 8.5 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 deklarováť 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.
- 8.6 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.
- 8.7 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že doba nájmu špecifikovaná v tejto zmluve predstavuje predpokladanú dobu nájmu, ktorá sa môže predĺžiť, a to o čas potrebný pre realizáciu Stavby. Nájomca oznámi prenajímateľovi potrebu predĺženia doby nájmu v oznámení zaslanom prenajímateľovi a to s uvedením času, o ktorý sa nájom predlžuje (nie viac ako o dva roky v porovnaní s dátumami predpokladaného ukončenia doby nájmu uvedenými v článku IV. ods. 4.1.2 tejto zmluvy v časti tabuľky s vyznačením predpokladanej doby nájmu) spolu s informáciou o výške nájomného za predĺženú dobu nájmu vypočítanej v súlade s článkom IV. tejto zmluvy. Doručením takéhoto oznámenia prenajímateľovi sa považuje čas, o ktorý sa nájom predlžuje a výška nájomného za dojednanú medzi zmluvnými stranami. Nájomné dojednané podľa článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 je splatné podľa článku V. ods. 5.1 tejto zmluvy.

Článok IX. Záverečné ustanovenia

- 9.1 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.
- 9.2 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.

- 9.3 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.
- 9.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.5 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 9.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.7 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.
- 9.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V s. Svätý Jur, dňa 16.6.2020

V Bratislave, dňa 11. JÚN 2020

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Mesto Svätý Jur

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.

Národná diaľničná

Ing. Šimon Gabura
primátor mesta

Ing. Juraj Tlapa
predseda predstavenstva

Mgr. Jaroslav Vanko
podpredseda predstavenstva