

NÁJOMNÁ ZMLUVA

č. 30803/NZ-474/2019/Kapušany/1971/MPV PO

uzatvorená v zmysle § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov,
zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade
so „Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja“ v znení
neskorších dodatkov
(ďalej len „Zmluva“)

1/ PRENAJÍMATEĽ

Názov: **Prešovský samosprávny kraj**
Sídlo: **Námestie mieru 2, 080 01 Prešov**
Štatutárny orgán: **PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda**
Právna forma: **samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle zákona č. 302/2001 Z.z. o samosprávnych krajoch (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov**
IČO: **37 870 475**

Za Prenajímateľa koná správca:

Názov: **Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja**
Sídlo: **Jesenná 14, 080 05 Prešov**
Štatutárny orgán: **Ing. Marcel Horváth, riaditeľ**
Právna forma: **rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom zriaďovacou listinou zo dňa 07.10.2003 v znení jej neskorších zmien a doplnení**
IČO: **37 936 859**

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2/ NÁJOMCA

Názov: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo: **Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
Štatutárny orgán: **predstavenstvo**
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: **35 919 001**
DIČ: **2021937775**
IČ DPH: **SK2021937775**
Bankové spojenie:

IBAN:

SWIFT kód:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Preambula

Zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 453/2020 z 19. zasadnutia zo dňa 27.04.2020 schválilo v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 8 ods. 7 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov, trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja a v správe Správy a údržby ciest Prešovského samosprávneho kraja do nájmu Nájomcu.

Dôvod hodný osobitného zreteľa: Nájomca je investorom a budúcim stavebníkom líniovej stavby vo verejnom záujme – komunikácie „R4 Prešov severný obchvat“, ktorá prispeje k bezpečnosti cestnej premávky a k rozvoju regiónu.

Pre účely Zmluvy v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v spojení s § 10 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov, je Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja oprávnená uzatvoriť Zmluvu, týkajúcu sa nehnuteľného majetku, ktorý bol vyhlásený za dočasne prebytočný.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemku:

- parcela registra C KN, parcelné číslo zastavaná plocha a nádvorie o výmere 10718 m², spoluvlastnícky podiel 1/1, katastrálne územie Kapušany, obec Kapušany, okres Prešov, zapísaná na LV č. vedenom Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi časti pozemku, ktoré sú vytvorené geometrickým plánom č. 31628826-5/2014/b zo dňa 03.03.2014, vypracovaným spoločnosťou Gepoz, s.r.o., Komenského 10C, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 31628826, autorizačne overeným Ing. Tiborom Bugárom, autorizovaný geodet a kartograf, a to v rozsahu:

- diel č. 8 o výmere 11 m²,
- diel č. 9 o výmere 19 m²,
- dielu č. 10 o výmere 188 m²,

(ďalej len „Predmet nájmu“).

Geometrický plán vo farebnej fotokópii tvorí neoddeliteľnú súčasť Zmluvy – Prílohu č.1.

3. Celková výmera Predmetu nájmu špecifikovaného v bode 2. tohto článku Zmluvy predstavuje 218 m².

4. Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom realizácie stavby: „R4 Prešov severný obchvat, II.etapa“ (ďalej len „Stavba“), v rámci ktorej budú zrealizované stavebné objekty:

- „SO Rekonštrukcia cesty I/18 v križovatke Kapušany“,
- „SO Verejné osvetlenie križovatky Kapušany“,

- „SO Preložka DOK v km 14,646“,
- „SO Preložka DK v km 14,650“.

Na Stavbu bolo Krajským stavebným úradom v Prešove, odbor štátnej stavebnej správy vydané rozhodnutie o zmene umiestnenia Stavby č. OÚ-PO.OVB92-2015/22597/90265/ŠSS-ST, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.09.2015.

- Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v článku II. Zmluvy.
- Predmetom tohto nájmu nie sú žiadne hnuteľné veci.

Článok II.

Nájomné a platobné podmienky

- Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu podľa Zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 1,455 Eur/m², a to:

LV č.	Register KN	Parcela	Spoluvlastnícky podiel	Diel	Výmera dielu v m ²	K objektu číslo	Ročné nájomné za 1 m ² v EUR	Nájomné za 12 mesiacov v EUR
	C		1/1	8	11	DZ 115-00	1,455	16,005
	C		1/1	9	19	RZ 644-00, 645-00	1,455	27,645
	C		1/1	10	188	RZ 632-00	1,455	273,540
-	-	-	-	Spolu:	218		Spolu:	317,19

Podkladom pre dohodu Zmluvných strán o výške nájmu bol znalecký posudok o stanovení všeobecnej hodnoty nájmu za Predmet nájmu č. 27/2018 zo dňa 31.07.2018 vypracovaný znaleckou organizáciou SAZO, s.r.o., Vysoká nad Kysucou 295, 023 55 Vysoká nad Kysucou, IČO: 46130403, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900277. Pre účely Zmluvy sa výška ročného nájmu stanovuje na obdobie 1 kalendárneho roka.

- Nájomné dohodnuté v bode 1. tohto článku je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, oslobodené od DPH.
- Nájomné je Nájomca povinný uhrádzať Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom, najneskôr do 30.11. príslušného kalendárneho roka po dobu trvania nájmu. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa, ktorý je uvedený vo formáte IBAN v záhlaví Zmluvy. Ak doba nájmu začne plynúť alebo bude ukončená v priebehu kalendárneho roka, výška nájomného sa vypočíta alikvotne podľa skutočnej doby nájmu.
- Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je Prenajímateľ oprávnený upraviť o mieru inflácie jednostranne v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov, a to písomným oznámením Nájomcovi tak, že celková výška nájomného dohodnutá pri podpise Zmluvy sa pre násobí koeficientom miery inflácie,

ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok a zároveň sa výška nájomného zaokrúhli na celé eurá nahor, a to spätne vždy k 1. januáru roku, v ktorom bol index vyhlásený. Výška nájomného v nadväznosti na mieru inflácie sa neupraví, ak úprava o mieru inflácie nepresiahne sumu 30,-€ ročne.

5. Úprava výšky nájomného sa uskutoční na základe faktúry, ktorú Prenajímateľ vystaví ako prvú po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si Prenajímateľ vyfakturuje aj dorovnanie nájomného k 1. januáru v tomto kalendárnom roku, na ktoré má nárok podľa predchádzajúceho bodu.
6. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, zaplatí Nájomca Prenajímateľovi úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok III.

Podmienky nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá Predmet nájmu na základe písomného „*Protokolu o odovzdaní a prevzatí Predmetu nájmu*“ (ďalej len „*Protokol*“). Predmetom Protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa Predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania Nájomcovi. Protokol podpíšu oprávnení zástupcovia Zmluvných strán.
2. Nájomcovi sa nebudú poskytovať žiadne služby spojené s nájomom.
3. Prenajímateľ dáva dňom podpisu Zmluvy súčasne súhlas Nájomcovi, aby na základe Zmluvy zabezpečil pre Stavbu stavebné povolenie. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na Predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie Stavby. Zmluva je pre Nájomcu, ktorý je stavebníkom Stavby zároveň aj podkladom preukazujúcim tzv. iné právo k pozemkom v zmysle § 139 ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
4. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v súlade s účelom Zmluvy. V prípade, ak sa zistí rozdielny stav Predmetu nájmu so stavom, ktorý vyplýva z účelu Zmluvy, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu, ktorá mu tým vznikla.

Článok IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa Zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v článku I. bod 4. Zmluvy. Nájomca je oprávnený realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného partnera, ako zhotoviteľa Stavby.
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na Predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu a všetky prípadné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.

3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v Zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na Predmete nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
5. Ak nájomný vzťah medzi Zmluvnými stranami bude trvať viac ako 5 rokov odo dňa účinnosti Zmluvy, podá Nájomca príslušnému Okresnému úradu, katastrálnemu odboru návrh na zápis nájomného vzťahu k Predmetu nájmu záznamom. V prípade porušenia tejto povinnosti, Nájomca bude znášať všetky prípadné sankcie s tým spojené.
6. Nájomca je povinný realizovať stavebné práce v súlade s potrebnými povoleniami orgánov štátnej a verejnej správy. Nájomca zodpovedá, aby na Predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
7. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu Nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti nim poverenej osoby.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
9. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
10. V prípade zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom Zmluvy, Nájomca nemá právo na úhradu nákladov, ktoré na takéto prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu vynaložil.

Článok V.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo Zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
2. Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú na Predmete nájmu:
 - a) ak škoda bola spôsobená vyššou mocou (napr. víchrica, povodeň, zosuv pôdy, zemetrasenie),
 - b) ak za účelom zabránenia vzniku škody vykonal všetky nevyhnutné opatrenia a škoda aj napriek vykonaným opatreniam vznikla.

Článok VI.

Doba nájmu a spôsob ukončenia zmluvného vzťahu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a trvá odo dňa nadobudnutia jej účinnosti do 31.12.2025. Doba úhrady nájmu pre diel č. 8 začína dňom protokolárneho odovzdania staveniska Nájomcovi Prenajímateľom a končí sa dňom protokolárneho odovzdania a prevzatia dotknutej časti pozemku po zrealizovaní stavebného objektu „SO Rekonštrukcia cesty I/18 v križovatke Kapušany“.

Doba úhrady nájmu pre diel č. 9 a diel č. 10 začína dňom začatia realizácie stavebných prác na preložke inžinierskych sietí a končí sa dňom ukončenia realizácie týchto stavebných prác. Deň začatia, ako aj deň ukončenia stavebných prác, je Nájomca povinný Prenajímateľovi písomne oznámiť do 30 kalendárnych dní po začatí, ako aj po ukončení stavebných prác.

2. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán s uvedením dňa, ku ktorému sa nájom končí. Pokiaľ nie je v dohode uvedený deň, skončí sa nájomný vzťah dňom nadobudnutia účinnosti dohody,
- b) uplynutím dohodnutej doby trvania Zmluvy uvedenej v bode 1. tohto článku,
- c) okamžitým odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu v prípade, ak:
 - Predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa článku I. bod 4. Zmluvy
 - Účel Zmluvy sa nebude realizovať.
- d) odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa v prípade, ak:
 - Nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako jeden mesiac,
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - Nájomca poruší povinností a záväzky, ktoré mu vyplývajú zo Zmluvy alebo zákonov platných a účinných na území SR
 - Nájomca napriek písomnému upozorneniu hrubo porušuje pokoj a/alebo poriadok na Predmete nájmu
 - Nájomca prenechá do užívania Predmet nájmu tretej osobe v rozpore so Zmluvou,
 - Prešovský samosprávny kraj o tom rozhodne,
 - Bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia Predmetu nájmu.

Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje s účinkami „ex nunc“.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy, neupravené v Zmluve, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
2. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými Zmluvnými stranami.
3. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas, vrátane všetkých jej príloh a súčastí, ktoré podliehajú anonymizácii.
4. V prípade, že sú Zmluvné strany povinnými osobami v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a Zmluva je zverejnená viacerými účastníkmi, rozhodujúce pre určenie dňa účinnosti je jej prvé zverejnenie.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. V prípade, že sú Zmluvné strany povinnými osobami v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení

neskorších predpisov a Zmluva je zverejnená viacerými účastníkmi Zmluvy, rozhodujúce pre určenie dňa účinnosti je jej prvé zverejnenie.

6. Písomnosti Zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
7. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a tri (3) vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v Zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle Zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu Zmluvných strán s celým obsahom Zmluvy ju Zmluvné strany podpisujú.

V Prešove, dňa: 17-08-2020

V Bratislave, dňa: - 5 -08- 2020

Prenajímateľ:
Správa a údržba ciest PSK

Nájomca:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Ing. Marcel Horvath /
riaditeľ
správy a údržby ciest PSK

Ing. Juraj Tlapa
predseda predstavenstva

Mgr. Jaroslav Ivanko
podpredseda predstavenstva