

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. NZ.1069/6332/2024

NZ/312-315-7363-2024

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 (ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Názov: **Slovenská republika**
Správca: **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 7.12.1995 v úplnom znení číslo 316/M-2005 z 14. februára 2005, zmenená rozhodnutím MDPT SR č. 100 z 11. mája 2006, rozhodnutím č. 86 z 22.05.2008 a Rozhodnutím č. 162/2014 zo dňa 24.10.2014 a naposledy zmenená rozhodnutím MDVRR č.24/2016 zo dňa 22.marca 2016 a naposledy zmenené rozhodnutím MD SR č.37/2023 zo dňa 31.05.2023
IČO: 00 003 328
DIČ: 2021067785
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT: SPSRSKBA
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov: **Valaliky Industrial Park ,s.r.o**
Sídlo: Trnavská cesta 100, 821 01 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Norbert Faith, konateľ
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Odd : Sro Vložka číslo 159129/B
IČO: 54 485 053
DIČ: 2121681639,
IČ DPH: SK2121681639
IBAN:
SWIFT:
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli

n á j o m n ú z m l u v u :

Preambula

Táto Zmluva sa uzatvára v súvislosti s prípravou investičného projektu s názvom „Strategické územie Valaliky“ a investičného projektu s názvom „Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb“ v zmysle zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách (ďalej ako „**Zákon o významných investíciách**“), ktorého uskutočnenie je vo verejnom záujme (ďalej ako „**Projekt významnej investície**“). 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 a následne Ministerstvo hospodárstva SR vydalo dňa 28.12.2021 osvedčenie o významnej investícii pre investičný projekt s názvom „Strategické územie Valaliky“, pod

číslo 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“ a 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 podľa § 9 ods. 2 v spojení s § 7 ods. 1 Zákona významných investíciách. Vláda Slovenskej republiky uznesením č. 632/2021 zo dňa 12.10.2022 schválila Návrh na vydanie osvedčenia o významnej investícii pre investičný projekt s názvom „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. 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“ (ďalej aj len „**Strategické územie Valaliky – rozvoj verejných služieb**“), 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“ podľa § 9 ods. 2 v spojení s § 7 ods. 1 zákona č. 371/2021 Z. z. o významných investíciách (ďalej len „**Osvedčenie o významnej investícii**“), ktorého uskutočnenie je vo verejnom záujme. Podľa § 3 ods. 1 Zákona o významných investíciách: „*Významná investícia je investičný projekt, ktorého realizáciu bude zabezpečovať právnická osoba, ktorej zakladateľom je štát, vyšší územný celok alebo obec, ak vláda Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) o ňom rozhodla, že je vo verejnom záujme.*“

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 a prenajímateľom nasledovného nehnuteľného majetku štátu:
pozemku v katastrálnom území Barca, obec Košice - Barca, okres Košice IV, zapísanom na Liste vlastníctva č. 3111:
- KN E č. 1215/500, o výmere 12430 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
a pozemkov v katastrálnom území Haniska, obec Haniska, okres Košice - okolie, zapísanom na Liste vlastníctva č. 1080:
- KN E č. 2428 o výmere 26492 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
- KN E 792 o výmere 33 624 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
(ďalej spolu aj ako „**nehnutelnosti**“).
Slovenská republika ako vlastník nehnuteľností koná prostredníctvom správcu, ktorým je Slovenská správa ciest.
2. Nájomca je stavebníkom stavby „Strategické územie Valaliky“, pričom časť stavebných objektov bude realizovaná na nehnuteľnostiach vo vlastníctve prenajímateľa a v správe Slovenskej správy ciest a to v rozsahu nasledovných stavebných objektov:
SO 508.2 Prívodné potrubie pitnej vody zo SP smerom na obec Haniska
SO 561 Kanalizačné splaškové potrubie -Stoka A
SO 623 VN zemná káblová trasa JUH
SO 640 Verejné osvetlenie okružnej križovatky „K“ a NN prípojka
SO 951.1 Vegetačné úpravy ciest v správe SSC
(ďalej len „**stavby**“).

Článok II Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do nájmu nehnuteľnosti uvedené v čl. I. ods. 1 pre účely realizácie stavieb podľa čl. I ods. 2 v rozsahu jednotlivých dielov nasledovne:

Katastrálne územie	Nehuteľnosť/ Číslo parcely	Druh parcely	Diel	Výmera dielu v m ²	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 12 mesiacov	Stavebný objekt	Geometrický plán
Barca	EKN 1215/500	Zastavaná plocha a nádvorie	-	127	1,778 Eur	225,81 Eur	SO 951.1	situácia (príloha č. 1) ZP č. 33/2024
Barca	EKN 1215/500	Zastavaná plocha a nádvorie	-	32	1,778 Eur	56,90 Eur	SO 640	situácia (príloha č. 1) ZP č. 33/2024
Haniska	EKN 2428	Zastavaná plocha a nádvorie	2	192	1,77 Eur	339,84 Eur	SO 508.2, SO 561	GDZV-26-03-2023, ZP č. 84/2023
Haniska	EKN 792	Zastavaná plocha a nádvorie	-	116	1,77Eur	205,32 Eur	SO 623	situácia (príloha č. 1) ZP č. 33/2024

Presná špecifikácia rozsahu predmetu nájmu, ak je predmetom nájmu len časť konkrétnej parcely, je špecifikovaná v situácii v prílohe č. 1 a stanovená v znaleckých posudkoch: č. 33/2024 zo dňa 13.03.2024 a č. 84/2023 zo dňa 05.07.2023, ktoré boli vypracované 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“), ktoré tvoria Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.

Vyššie uvedená výmera nehnuteľností (ďalej aj ako „predmet nájmu“) je stanovená podľa projektovej dokumentácie pre stavbu uvedenú v čl. I. zmluvy a podľa vyššie uvedených geometrických plánov a znaleckých posudkov.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.
3. Prenajímateľ týmto potvrdzuje a súhlasí s tým, že táto zmluva predstavuje súhlas pre nájomcu, preukazujúci „iné právo“ k stavbám podľa § 58 ods. 3 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok III Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom nevyhnutným a potrebným na realizáciu stavieb, t. j. je oprávnený realizovať stavebné práce a úpravy v súlade odsúhlasenou projektovou dokumentáciou stavieb, najmä uložiť inžinierske siete, rozšíriť cestné teleso križovatky, realizovať preložku cesty I. triedy a pod., 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 stavieb.

2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

Článok IV

Doba nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa jej účinnosti a to na päť (5) rokov.
2. Nájom nehnuteľností uvedených v čl. II tejto zmluvy začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Po realizácii prác, avšak ešte pred kolaudáciou stavieb, je nájomca povinný uzatvoriť s prenajímateľom zmluvu, na základe ktorej prenajímateľ zriadi pre stavby na predmete nájmu odplatné vecné bremeno. Povinnosť nájomcu platiť nájomné končí až vkladom zriadeného vecného bremena do katastra nehnuteľností.
4. Správca koná v rozsahu svojej základnej činnosti a preto nie je zdaniteľnou osobou.

Článok V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Všeobecná hodnota nehnuteľností a výška nájmu boli stanovené znaleckým posudkom 33/2024 zo dňa 13.03.2024 a č. 84/2023 zo dňa 05.07.2023, vypracované 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 ako „znalecké posudky“) a dohodou zmluvných strán. Všeobecná hodnota nájmu za 1 rok podľa znaleckých posudkov je 827,86 EUR. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné podľa znaleckých posudkov, t. j. **827,86 EUR** (slovom: osemstodvadsaťsedem 86/100 eur).
2. Podkladom pre úhradu nájomného bude prenajímateľom vystavená a nájomcovi doručená faktúra, ktorá musí mať náležitosti daňového dokladu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi nadobudnutie právoplatnosti stavebného povolenia na ktorýkoľvek prvý stavebný objekt týkajúci sa nájmu a to najneskôr do päť (5) pracovných dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy a vyzvať ho na vystavenie faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje alikvotnú čiastku nájomného za prvý a posledný kalendárny rok uhradiť do 15 dní od doručenia faktúry od prenajímateľa.
4. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť dojednané ročné nájomné dopredu na celý príslušný kalendárny 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 prenajaté pozemky užívať len pre účel dojednaný v tejto zmluve.
3. Práce v súlade s účelom nájmu je možné začať vykonávať na prenajímaných pozemkoch len na základe úhrady nájomného na účet prenajímateľa a po písomnom odovzdaní staveniska oddelením Správy a prevádzky ciest IVSC Košice SSC.
4. Nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi po skončení doby nájmu v stave spôsobilom na pôvodné užívanie.
5. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda; nájomca je tiež 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 prenajať pozemky dať do podnájmu inému.
7. Nájomca zodpovedá, aby na prenájatých pozemkoch nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu tam skládka odpadu vznikne, tak nájomca je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy platné v Slovenskej republike vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia ako aj ostatné osobitné predpisy-technické normy vzťahujúce sa k predmetu nájmu na dohodnutý účel.
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 prenájatý pozemok.
11. Zmluvné strany sa záväzne dohodli, že časti nehnuteľností trvale zastavané stavbami, nájomca majetkovoprávne vysporiada na podklade porealizačného zamerania stavieb, spracovaného geometrického plánu a znaleckého posudku, ktoré budú vyhotovené na náklady nájomcu, a to najneskôr k návrhu zmluvy o zriadení vecného bremena, resp. v dostatočnom časovom predstihu pred skončením kolaudačného konania k stavbám a aj pred uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena na nehnuteľnostiach.

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 prenájaté pozemky (alebo niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b nájomca užíva pozemky (alebo niektoré z nich) 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 prenájatá 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 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 dočasné vyňatie uvedených pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a súhlasí so stavebnými prácami na uvedených pozemkoch dňom začatia nájomného vzťahu. (Vecné bremeno súvisiace s uložením stavby bude realizované pred ukončením stavieb na základe skutočného uloženia stavieb, vyšpecifikovaného geometrickým plánom).
2. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavieb, dokladom k nehnuteľnostiam uvedeným v článku I a v 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.
3. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavieb dokladom preukazujúcim „iné právo“ k stavbám podľa § 58 ods. 3 a § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a

stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, a to k stavbám prenajímateľa, ktoré sa nachádzajú na parcelách uvedených v článku I a článku II tejto zmluvy a oprávňujú nájomcu vykonávať búracie práce a úpravy týchto stavieb v zmysle príslušných povolení.

4. Prenajímateľ vyslovuje súhlas s realizáciou stavieb dodávateľským spôsobom. Zodpovednosť za škodu spôsobenú tretími osobami, ktoré nájomca použil na plnenie predmetu zmluvy, znáša nájomca.
5. Nájomca je povinný písomne notifikovať prenajímateľa o rozhodnutiach vydaných správnymi orgánmi vo veci stavieb, najmä nie však výlučne o zmene stavebného povolenia, zmene stavieb pred dokončením, a to najneskôr do 5 dní od vydania takéhoto rozhodnutia, zaslaním kópie rozhodnutia prenajímateľovi.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou dodatku.
2. 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.
3. Ak nájomný vzťah ukončí nájomca predčasne, nevzniká mu nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložil na základe tejto zmluvy.
4. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 dostane prenajímateľ a 2 nájomca.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
6. 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 :

.....
Mgr. Norbert Polievka, MA.
generálny riaditeľ

.....
Ing. Norbert Faith
konateľ