

**NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1266...../6332/2023**

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

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

Vlastník: 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 dňa 07.12.1995, úplné znenie pod č. 316/M-2005 zo dňa 14.02.2005, zmenené rozhodnutím MDPT SR č. 100 zo dňa 11.05.2006 a č. 86 zo dňa 22.05.2008, č. 162 zo dňa 24.10.2014, zmenené rozhodnutím MDVRR SR č. 24/2016 zo dňa 22.03.2016 a naposledy zmenené rozhodnutím MD SR č.37/2023 zo dňa 31.05.2023  
IČO: 00003328  
DIČ: 2021067785  
IČ DPH: nie je platiteľom DPH  
Bankové spojenie:   
IBAN:   
SWIFT:   
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

**Nájomca:**

**CTPark Košice II, spol.s.r.o.**  
Sídlo: Laurinská 18, 811 01 Bratislava-časť Staré Mesto  
Zastúpená: Ivan Šimo, konateľ  
Peter Janko, konateľ  
Právna forma: obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, Vložka číslo 144603/B  
IČO: 52 984 761  
DIČ: 2121283186  
IBAN:   
SWIFT:   
(ďalej len „nájomca“)  
(prenajímateľ spolu s nájomcom ďalej len „zmluvné strany“)

uzavreli

**n á j o m n ú z m l u v u** (ďalej len „Zmluva“):

**Článok I**

**Úvodné ustanovenia**

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 a aj spoluvlastníkom nehnuteľného majetku štátu – pozemkov v katastrálnom území Barca, obec Košice – Barca, okres Košice IV, zapísaných na Liste vlastníctva č. 3526, 3533 a to:

| LV č. | Parcela reg.<br>C KN č. | Celková<br>výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                   | Spoluvlastnícky<br>podiel                           |
|-------|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|
| 3526  | 1574/104                | 568                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/105                | 305                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/106                | 531                                | zastavaná plocha<br>a nádvorie | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/107                | 508                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/108                | 470                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/109                | 247                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3533  | 1574/110                | 472                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 17/18<br>Výmera podielu je<br>445,78 m <sup>2</sup> |
| 3526  | 1574/113                | 169                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/114                | 433                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |
| 3526  | 1574/115                | 597                                | Zastavaná plocha<br>a nádvoria | 1/1                                                 |

(ďalej len „Pozemky“)

- Nájomca je stavebníkom stavby „Logistické centrum CTP II, Košice Pereš – Hala KSC15“ (ďalej len „Stavba“).

## Článok II Predmet zmluvy

- Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve do nájmu časť z Pozemkov uvedených v čl. I. ods. 1 pre účely realizácie Stavby a to v rozsahu uvedenom v tomto odseku Zmluvy a situácie- Logistická hala CTP II KSC 15 , ktorá tvorí Prílohu č.1 tejto Zmluvy, nasledovne:

| Parc. č. KN-C | rozsah nájmu v m <sup>2</sup> : | Druh pozemku                |
|---------------|---------------------------------|-----------------------------|
| 1574/104      | 159,5                           | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/105      | 163,7                           | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/106      | 182,5                           | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/107      | 180,8                           | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/108      | 143                             | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/109      | 97,9                            | Zastavaná plocha a nádvorie |

|          |                      |                             |
|----------|----------------------|-----------------------------|
| 1574/110 | 261, podiel je 246,5 | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/113 | 57,1                 | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/114 | 131,8                | Zastavaná plocha a nádvorie |
| 1574/115 | 24,2                 | Zastavaná plocha a nádvorie |

Spolu: 1387 m<sup>2</sup> (ďalej len „Predmet nájmu“)

2. Výmera Predmetu nájmu z výmery Pozemkov je stanovená podľa projektovej dokumentácie situácie – Logistická hala CTP II KSC 15 pre stavbu uvedenú v čl. I. ods. 2 zmluvy a zadania rozsahu nájmu.
3. Nájomca sa za účelom uloženia inžinierskej siete (VN) v Predmete nájmu zaväzuje Predmet nájmu užívať v súlade s touto Zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.
4. Nájomca je povinný zdržať sa konania, ktorým by užíval Pozemky v rozsahu mimo Predmetu nájmu.

### Článok III Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom nevyhnutným a potrebným na realizáciu Stavby, t. j. je oprávnený uložiť kanalizačnú prípojku, VN prípojku, prípojku dažďovej kanalizácie, rozšíriť cestné teleso križovatky a upraviť zastávkovú niku. Za týmto účelom je nájomca oprávnený vstupovať a jazdiť dopravnými a technickými prostriedkami na Predmete nájmu a vykonávať stavebné a iné práce súvisiace so Stavbou.
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 a to na dva roky odo dňa účinnosti Zmluvy. Maximálna doba nájmu je päť (5) rokov.
2. Nájom Predmetu nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti stavebného povolenia na ktorýkoľvek prvý stavebný objekt, týkajúci sa nájmu a odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
3. Po realizácii Stavby, avšak pred kolaudáciou Stavby, je nájomca povinný uzatvoriť s prenajímateľom Zmluvu o zriadení vecného bremena pre Stavbu postavenú na Predmete nájmu. Dňom nasledujúcim po dni, v ktorom príslušný katastrálny odbor zapísal v prospech nájomcu vecné bremeno k Predmetu nájmu do katastra nehnuteľností, nájomcovi končí povinnosť platenia nájmu..

### Článok V Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Všeobecná hodnota pozemku a nájom boli stanovené Znaleckým posudkom č. 45/2024 zo dňa 20.03.2024, ktorý vyhotovil Ing. Milan Vinkler, znalec z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913775. Ročné nájomné podľa znaleckého posudku je 3,00 EUR/m<sup>2</sup> ako jednotková cena. Všeobecná hodnota nájmu podľa znaleckého posudku je vypočítaná ako súčin záber 1387 m<sup>2</sup> x ročný nájom 3 EUR/m<sup>2</sup> = 4 161 EUR/rok.
2. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné podľa znaleckého posudku, t.j. **4 161 EUR**, slovom štyritisícjednostošešťdesiatjeden EUR.
3. Alikvotnú čiastku nájomného za prvý rok užívania Predmetu nájmu uhradí nájomca do 30 kalendárnych dní od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
4. Podkladom pre úhradu nájomného bude prenajímateľom vystavená faktúra, ktorá musí obsahovať

náležitosti daňového dokladu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi nadobudnutie právoplatnosti stavebného povolenia na ktorýkoľvek prvý stavebný objekt, týkajúci sa nájmu a to do 15 kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti podľa čl. IV bodu 2 tejto zmluvy a vyzvať prenajímateľa na vystavenie faktúry.

5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné dopredu na celý príslušný rok do 15 kalendárnych 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 Predmet nájmu užívať len pre účel dojednaný v tejto zmluve.
3. Práce v súlade s účelom nájmu je možné začať vykonávať na Predmete nájmu len na základe úhrady nájomného na účet prenajímateľa a po písomnom odovzdaní staveniska/Predmetu nájmu 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 Predmet nájmu 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 účel nájmu.
6. Nájomca nemôže prenajaté pozemky dať do podnájmu inému.
7. Nájomca zodpovedá, aby na Pozemkoch 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 Pozemky.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich Pozemky.

## **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 k Stavbe.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
  - a nájomca nevyužíva Predmet nájmu riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku;
  - b nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s osobitnými predpismi;
  - c nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce zo 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 Predmet nájmu sa stane neskôr nespôsobilým 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 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 Stavbu stavebné povolenie a dočasné vyňatie uvedených pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a súhlasí so stavebnými prácami na Predmete nájmu dňom začatia nájomného vzťahu (vecné bremeno súvisiace s uložením Stavby bude realizované po ukončení Stavby, avšak ešte pred kolaudáciou Stavby a to na základe skutočného uloženia/zamerania Stavby, vymedzeného geometrickým plánom).
2. Táto Zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom Stavby, dokladom k Pozemkom uvedeným v článku I 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 Predmetu nájmu vynaložil na základe tejto Zmluvy.
3. Táto Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 dostane prenajímateľ a 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 .....

Za Prenajímateľa: 

V ....., dňa .....

Za Nájomcu: