

Nájomná zmluva
a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena
č. 65931/NZaZoBVB-001/2024/Železiarne/2000/OndKa
uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	U. S. Steel Košice, s.r.o.
Sídlo a miesto podnikania:	Vstupný areál U. S. Steel, 044 54 Košice
IČO :	36 199 222
DIČ:	2020052837
IČ DPH:	SK702000119
	Člen skupiny na účely DPH v SR
Bankové spojenie :	ING Bank N.V., pobočka zahraničnej banky Pribinova 10, 811 09 Bratislava
IBAN:	SK 87 7300 0000 0090 0001 7946
SWIFT/BIC:	INGBSKBX
Zapísaná v:	Obchodnom registri Mestského súdu Košice
Číslo zápisu :	Oddiel : Sro , vložka č. 11711 / V
V zastúpení :	Ing. Silvia Gaálová, FCCA - konateľ JUDr. Elena Petrášková, LL.M - konateľ

(ďalej len ako „prenajímateľ“ / „povinný“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:

Obchodné meno:	Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Sídlo:	Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán:	Ing. Filip Macháček – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ Ing. Július Mihálik - člen predstavenstva
Právna forma:	akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3518/B
IČO:	35 919 001
DIČ:	2021937775
IČ DPH:	SK2021937775
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK95 8180 0000 0070 0069 4593
SWIFT kód:	SPSRSKBA

ďalej len ako „nájomca“ / „oprávnený“ v príslušnom gramatickom tvare)
(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právny 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 zmluvu o najme nehnuteľnosti a o budúcom zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**R2 Šaca – Košické Ofšany**“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. OU-KE-OVBP2-2015/002131-ÚR zo dňa 05.01.2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.02.2015. Výstavba je vo verejnom záujme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Železiarne**, obec KOŠICE - ŠACA, okres Košice II, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, v registri katastrálneho odboru, takto:

LV č.	Číslo Parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
753	69/11	C	4038	1	1/1	Lesný pozemok
753	70/10	C	3923	1	1/1	Ostatná plocha
753	70/9	C	2097	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/14	C	635	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/12	C	2268	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/11	C	2116	1	1/1	Ostatná plocha
753	71/4	C	2411	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/10	C	457	1	1/1	Ostatná plocha
753	69/13	C	20938	1	1/1	Lesný pozemok
753	70/3	C	5289	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/8	C	1285	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/7	C	490	1	1/1	Ostatná plocha
753	71/2	C	93	1	1/1	Ostatná plocha
753	300/7	C	201	1	1/1	Ostatná plocha
753	300/6	C	22	1	1/1	Ostatná plocha
753	300/5	C	2059	1	1/1	Ostatná plocha
753	71/1	C	3546	1	1/1	Ostatná plocha
753	300/4	C	3291	1	1/1	Ostatná plocha
753	189/2	C	3703	1	1/1	Ostatná plocha
753	49/1	C	12933	1	1/1	Ostatná plocha
753	69/1	C	55393	1	1/1	Lesný pozemok
753	69/12	C	4161	1	1/1	Lesný pozemok

(ďalej aj ako pozemky).

- 2.2. Prenajímateľ v súvislosti s pozemkami a za účelom transparentnosti a zohľadnenia všetkých súvislostí uvádza že:
- Na parcele 70/3 70/9 a 70/10 sa nachádza frekventovaná a kľúčová cestná komunikácia Prenajímateľa smerujúca od Vrátnice č. 3 k ceste do Hanisky využívaná na vstup/výstup osobných a nákladných vozidiel z/do areálu Prenajímateľa
 - Na parcelách 189/10 a 189/14 vedie železničná trať určená na kľúčové zásobovanie USSK železničnou dopravou – prísun rúd a substrátov.
 - Na parcelách 69/1, 69/11, 69/12 sa nachádza tzv. Ochranná zeleň USSK, tvoriaca spoločenskú funkciu.
- 2.3. Nájomca vyhlasuje, že ho Prenajímateľ oboznámil s vyššie uvedenými skutočnosťami a, že pri napĺňaní účelu nájmu predmetné skutočnosti zohľadní a žiadnym spôsobom neobmedzí Prenajímateľovo vlastnícke právo a výkon predmetu činnosti a prípadných plánovaných investičných akcií. Nájomca sa zaväzuje, že v súvislosti s užívaním parciel uvedených v odseku 2 si bude plniť povinnosti vyplývajúce mu z príslušných právnych predpisov ako aj stanovených v tejto zmluve, najmä (avšak nielen) v odseku 7.2.

- 2.4. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ má so spoločnosťou Valaliky Industrial Park, s. r. o., IČO: 54 485 053 (ďalej aj ako VIP) uzavretú Nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. NZ/310-2055-2023, ktorej predmetom sú aj parcely č. 63/13, 69/1, 70/3, 71/1, pričom podľa vyjadrenia VIP zo dňa 21.11.2023 by na uvedených parcelách mal byť realizovaný stavebný objekt v predpokladanom termíne od apríla 2024 do decembra 2024. Nájomca vyhlasuje, že o danej veci s VIP rokoval a nedôjde ku kolízii realizácie projektov Strategické územie Valaliky a stavby 2000/R2 Šaca – Košické Oľšany .

Časť A: Nájomná zmluva

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, ako pracovný priestor podľa špecifikácie uvedenej v Prilohe č. 1 tejto Zmluvy pre účel realizácie stavby rýchlostnej cesty **R2 Šaca – Košické Oľšany**, ktorej majetkovoprávne vysporiadanie je v kompetencii Investičného odboru Prešov.
- 3.2. Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zakreslený v Podklade na uzatváranie nájomných zmlúv – dočasný záber č. **294/2016 zo dňa 8.11.2016**, vypracovaným spoločnosťou GEODETICCA, s.r.o. so sídlom Floriánska 19, 0470 01 Košice, IČO 36 572 161, v Podklade na uzatváranie nájomných zmlúv č. **7402-01-102/2018 zo dňa 30.4.2018** a podľa geometrického plánu č. **7402-01-04/2018 zo dňa 08.06.2018** vypracovaných spoločnosťou Dopravoprojekt, a.s. so sídlom Kominárska 2, 832 03 Bratislava, SR (ďalej aj len „Podklad“ jednotlivo alebo „Podklady“ spoločne).

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. **150/2023** zo dňa 08.10.2023 vypracovaným znalcom, v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, Ing. Dušanom Nemešom v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov a Vyhlášky č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

4.1.1 Dočasný záber do 1 roka

Číslo GP	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok (s DPH)	Výška nájmu za 12 mesiacov (s DPH)	K objektu číslo
294/16	753	71/1	C	1/1	6	1841	1841	4,178	7691,6980	702-00
294/16	753	69/13*	C	1/1	4	276	276	4,178	1153,1280	519-00
294/16	753	70/3	C	1/1	2	113	113	4,178	472,1140	519-00
294/16	753	70/3	C	1/1	5	1832	1832	4,178	7654,0960	702-00
294/16	753	69/13*	C	1/1	1	184	184	4,178	768,7520	519-00
294/16	753	71/1	C	1/1	3	6	6	4,178	25,0680	519-00
102/18	753	49/1	C	1/1	2	549	549	4,178	2293,7220	515-00
102/18	753	69/1	C	1/1	1	127	127	4,178	530,6060	702-00

*rieši príloha č.1

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 20 589,18 € s DPH.

4.1.2 Dočasný záber na dobu výstavby

Číslo GP	LV č.	Číslo parcely	Regi ster KN	Spoluvlast. podiel	Diel č.	Výmer a dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok (s DPH)	Výška nájmu za 12 mesiacov (s DPH)	K objektu číslo
294/16	753	70/10	C	1/1	10	3923	3923	4,178	16390,2940	101-07
294/16	753	189/8	C	1/1	25	1285	1285	4,178	5368,7300	100-00, 518-00, 671-00, 695-00
294/16	753	71/2	C	1/1	11	93	93	4,178	388,5540	101-07
294/16	753	70/9	C	1/1	9	2097	2097	4,178	8761,2660	101-07
294/16	753	69/11	C	1/1	8	4038	4038	4,178	16870,7640	101-07
294/16	753	300/7	C	1/1	20	201	201	4,178	839,7780	100-00, 695-00
294/16	753	300/6	C	1/1	15	22	22	4,178	91,9160	010-00
294/16	753	300/4	C	1/1	16	3291	3291	4,178	13749,7980	010-00
294/16	753	189/7	C	1/1	27	490	490	4,178	2047,2200	010-00, 518-00
294/16	753	189/2	C	1/1	30	95	95	4,178	396,9100	010-00, 518-00, 671-00
294/16	753	189/14	C	1/1	18	635	635	4,178	2653,0300	100-00, 695-00
294/16	753	189/12	C	1/1	23	2268	2268	4,178	9475,7040	100-00, 695-00, 686-00
294/16	753	189/11	C	1/1	14	2116	2116	4,178	8840,6480	010-00
294/16	753	189/10	C	1/1	24	457	457	4,178	1909,3460	100-00, 671-00, 695-00
294/16	753	71/4	C	1/1	12	2411	2411	4,178	10073,1580	101-07
294/16	753	300/5	C	1/1	19	2059	2059	4,178	8602,5020	100-00, 695-00
4/18	753	69/12	C	1/1	1	4161	4161	4,178	17384,6580	101-07

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 123 844,28 € s DPH.

- 4.2. Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s Podkladom 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. Podklad, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu na Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Prešov, Námestie mládeže 3, 080 01 Prešov a spoločnosti zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby pre nájomcu.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa bodu 4.1.1 jednorazovo vo výške 20 589,18 EUR (slovom: dvadsaťtisícpäťstoosemdesiatdeväť eur a osemnásť centov) s DPH na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ na základe doručeného písomného oznámenia o začatí skutočných stavebných prác na stavebnom objekte – preložke inžinierskych sietí nájomcom, a to bez zbytočného odkladu, nie však neskôr ako do 10. dňa mesiaca nasledujúceho po doručení vyššie uvedeného oznámenia. Nájomné je splatné do 30 (tridsiatich) dní od preukázateľného doručenia vystavenej faktúry do sídla nájomcu.. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platieb nájomného na účet prenajímateľa.
- 5.2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa bodu 4.1.2 v polročných splátkach vo výške 61 922,14 EUR (slovom: šesťdesiatjedentisícdeväťstodvadsaťdva eur štrnásť eurocentov) s DPH na základe prenajímateľom vystavenej faktúry, ktorú vystaví prenajímateľ do 10.

(desiateho) dňa posledného mesiaca príslušného kalendárneho polroka, za ktorý je faktúra vystavená. Nájomné je splatné do 30 (tridsiatich) dní od preukázateľného doručenia vystavenej faktúry do sídla nájomcu.. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania platieb nájomného na účet prenajímateľa.

- 5.3. Ak nájomca poruší platobné podmienky stanovené v akejkoľvek zmluve, alebo ak akékoľvek pohľadávky prenajímateľa vzniknuté z akejkoľvek zmluvy alebo v súvislosti s akoukoľvek zmluvou voči nájomcovi sú po lehote splatnosti a nájomca nevykoná nápravu ani v lehote 15 (pätnástich) dní po doručení výzvy na zaplatenie, prenajímateľ má právo jednostranne zmeniť istie platobné nástroje.
- 5.4. V prípade preukázateľného zhoršenia ekonomickej situácie nájomcu (najmä zníženia platobnej schopnosti a/alebo ak finančné výsledky nájomcu nespĺňajú štandardné podmienky stanovené v interných pracovných postupoch prenajímateľa na schválenie kreditného limitu pre nájomcu) je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť platobné podmienky. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi zmenu platobných podmienok písomným oznámením odoslaným doporučené poštou alebo inou doručovacou službou.
- 5.5. Všetky bankové poplatky mimo banky prenajímateľa hradí nájomca.
- 5.6. V prípade omeškania s plnením peňažného záväzku je nájomca povinný zaplatiť zmluvné úroky z omeškania vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.1 je určitá, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na objekte – preložke inžinierskych sietí.
- 6.3. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.2 začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby. Doba nájmu uplynie dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (stavebného objektu). Oznámenie o podpísaní protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu, nie však neskôr ako do 30 kalendárnych dní od jeho podpísania.
- 6.4. Nájomca je povinný doručiť Prenajímateľovi Oznámenie o skutočnom začatí stavebných prác na objekte – preložke inžinierskych sietí (viď bod 6.2.) ako aj Oznámenie o protokolárnom odovzdaní staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby (viď bod 6.3.) bez zbytočného odkladu, nie však neskôr ako do 30 kalendárnych dní od jeho podpísania.

Článok VII. Práva a povinnosti zmluvných strán

- 7.1. Prenajímateľ:
 - a) je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu bude spísaný odovzdávací a preberací protokol podpísaný zástupcami oboch zmluvných strán (zo strany prenajímateľa – správcom predmetu nájmu DZ Doprava), v ktorom bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi,
 - b) je povinný umožniť nájomcovi riadne užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou,
 - c) udeľuje nájomcovi výslovný súhlas k tomu, aby realizoval stavbu „R2 Šaca – Košické Oľšany“, na vlastné náklady a nebezpečenstvo za podmienok uvedených v tejto zmluve. Tento súhlas prenajímateľa ako vlastníka predmetu nájmu je vydaný aj na účely konania pred príslušným stavebným úradom,

- d) zabezpečiť vstup a vjazd nájomcu ako i tretích osôb určených nájomcom – napr. zhotoviteľa stavby zabezpečených (v zmluvnom vzťahu s nájomcom, resp. jeho dodávateľmi) nájomcom na predmet nájmu za účelom výstavby stavby „R2 Šaca – Košické Olšany“ po splnení podmienok v zmysle internej legislatívy prenajímateľa, ktorá je dostupná po registrácii nájomcu v IS PARS na web stránke prenajímateľa: www.usske.sk,
- e) je oprávnený kedykoľvek požadovať, aby nájomca, jeho zamestnanci, dodávatelia a akékoľvek ďalšie tretie osoby na strane nájomcu vstupujúce na nehnuteľnosť boli vždy sprevádzané zástupcom Prenajímateľa a Prenajímateľ súhlasí s tým, že vynaloží svoje primerané úsilie, aby zabezpečil, že takýto zástupca Prenajímateľa bude počas normálnej pracovnej doby k dispozícii na základe oznámenia doručeného Prenajímateľovi najneskôr (1) jeden pracovný deň vopred,
- f) zodpovedá za škody spôsobené nájomcovi nedodržaním alebo porušením podmienok tejto zmluvy a je povinný ich bezodkladne uhradiť,
- g) si vyhradzuje právo vstupu na prenajatú nehnuteľnosť,
- h) má právo kontroly dodržiavania podmienok nájmu.

7.2. Nájomca sa zaväzuje:

- a) primeraným spôsobom spolupracovať s prenajímateľom pri výkone činností súvisiacich s predmetom nájmu,
- b) práce súvisiace s výstavbou stavby „R2 Šaca – Košické Olšany“ realizovať v súlade s príslušnými právnymi predpismi platnými v SR a v súlade s platnou internou legislatívou prenajímateľa. Kópie právoplatných rozhodnutí orgánov štátnej správy súvisiacich s predmetom zmluvy sa nájomca zaväzuje predložiť prenajímateľovi do 30 (tridsiatich) dní od nadobudnutia ich právoplatnosti (napr. stavebné povolenie, ohlasovacia povinnosť),
- c) dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce z príslušnej platnej legislatívy o požiarnej ochrane, o odpadoch, o ochrane ovzdušia pred znečisťujúcimi látkami a o životnom prostredí. V prípade nedodržania týchto zákonov a nariadení nájomca v plnej výške zodpovedá prenajímateľovi za všetky škody a sankcie,
- d) dodržiavať internú dokumentáciu prenajímateľa platnú pre externé subjekty vzťahujúcu sa na predmet nájmu a/alebo akokoľvek súvisiacu s predmetom nájmu a/alebo s výkonom predmetu činnosti nájomcu. Táto dokumentácia a jej aktualizácia je dostupná po registrácii nájomcu v IS PARS na web stránke prenajímateľa: www.usske.sk. Registrácia nájomcu je povinná. Porušenie tejto povinnosti považujú strany za podstatné porušenie zmluvy, ktoré oprávňujú prenajímateľa k odstúpeniu od zmluvy. Nájomca podpisom zmluvy potvrdzuje, že sa v informačnom systéme Steel Track zaregistroval a oboznámil s platnou dokumentáciou v zodpovedajúcom rozsahu. Prenajímateľ si vyhradzuje právo meniť umiestnenie platnej dokumentácie pre externé subjekty, ako aj rozsah a spôsob jej ochrany (meno a heslo). Takéto zmeny prenajímateľ oznámi včas nájomcovi písomne a nájomca sa zaväzuje ich rešpektovať, dodržiavať základné povinnosti nájomcu, uvedené v Prílohe č. 2 Vybrané základné povinnosti nájomcu, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy,
- e) že on, jeho zamestnanci a dodávatelia a ostatné osoby vstupujúce na predmet nájmu na základe povolenia prenajímateľa majú povolené vstupovať na nehnuteľnosť v súlade s pravidlami vopred dohodnutými s prenajímateľom,
- f) realizovať práce súvisiace s výstavbou stavby „R2 Šaca – Košické Olšany“ tak, aby žiadnym spôsobom nenarušil, resp. neohrozil bezpečnosť, prevádzku a aktivity prenajímateľa a ostatných užívateľov areálu. V prípade zistenia akýchkoľvek porušení, resp. nedostatkov je zástupca prenajímateľa oprávnený upozorniť nájomcu na zistené skutočnosti a ten je povinný ich následne bezodkladne odstrániť,
- g) udržiavať predmet nájmu v riadnom stave na svoje náklady a nevykonať akékoľvek zásahy na predmete nájmu, ktoré nesúvisia s účelom nájmu bez výslovného predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Všetky činnosti vykonávané nájomcom na predmete nájmu sa musia viesť spôsobom, ktorý bezdôvodne nenaruší pracovné operácie vykonávané na nehnuteľnosti,
- h) uhradiť prenajímateľovi prípadné vzniknuté škody na majetku prenajímateľa, vrátane, ale nie len obmedzené na škody spôsobené nepredvídateľnými okolnosťami prevádzky nájomcu; škody vzniknuté zavinením nájomcu na predmete nájmu, vrátane škôd ekologických a environmentálnych,

- i) predmet nájmu prenajať tretej osobe do podnájmu len s výslovným predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, pričom udelenie tohto súhlasu môže byť prenajímateľom odmietnuté z akéhokoľvek dôvodu, ako aj bez odôvodnenia,
- j) dodržiavať vybrané základné povinnosti uvedené v Prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy. Porušenie tejto povinnosti považujú strany za podstatné porušenie zmluvy, ktoré oprávňujú prenajímateľa k odstúpeniu od zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa oboznámil s ustanoveniami uvedenými v Prílohe č. 2.,
- k) v prípade zmeny predmetu činnosti, resp. pri zmene obchodného mena predložiť prenajímateľovi výpis z obchodného registra, resp. predložiť výpis zo živnostenského registra, a to do 15 (pätnástich) dní od takejto zmeny,
- l) že bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nebude umiestňovať na predmete nájmu reklamné, orientačné a iné tabule, okrem informačných tabúl označujúcich stavenisko v súlade s právnymi predpismi,
- m) oboznámiť prenajímateľa s projektovou dokumentáciou výstavby stavby „R2 Šaca – Košické Oľšany“, spôsobom jej umiestnenia a uloženia, ako aj oboznámiť prenajímateľa s časovým harmonogramom prác minimálne 15 dní pred začatím začiatkom týchto prác,
- n) pri vykonávaní zemných prác v blízkosti inžinierskych sietí alebo majetku USSK, je potrebné pred začatím stavebných prác vyznačiť všetky podzemné inžinierske siete v predmetnej oblasti riešenia, aby nedošlo k ich poškodeniu a zabezpečiť písomné Povolenie na zemné práce (tlačivo poskytne USSK na požiadanie) pre práce v blízkosti inžinierskych sietí alebo majetku USSK. Kontaktná osoba za prenajímateľa:
- o) zabezpečiť, aby realizácia výstavby stavby „R2 Šaca – Košické Oľšany“, bola vykonávaná len zamestnancami nájomcu, resp. jeho dodávateľských firiem, ktorí budú preškolení o bezpečnom výkone prác v areáli USSK - školenie riadiacich zamestnancov realizátora zabezpečí zástupca prenajímateľa, pričom títo sú povinní následne preukázateľne zabezpečiť preškolenie všetkých zamestnancov, ktorí sa na prácach budú podieľať - doklad o preškolení odovzdajú zástupcovi prenajímateľa,
- p) písomne oznámiť prenajímateľovi začiatok výstavby minimálne 15 dní vopred,
- q) dodržať a vyriešiť všetky relevantné pripomienky a podmienky vznesené prenajímateľom k projektovej a konštrukčnej dokumentácii a k realizácii stavby. O týchto skutočnostiach sa bude viesť písomný záznam,
- r) zabezpečiť, aby v prípade prác s otvoreným ohňom, paličských a zváračských prác boli tieto realizované oprávnenými zamestnancami, počas výkonu týchto prác musí nájomca zabezpečiť dodržiavanie podmienok z titulu zabezpečenia požiarnej ochrany - pre práce musí byť vystavené tlačivo, ktoré zabezpečí prenajímateľ pre zamestnancov nájomcu. Zároveň nájomca zabezpečí počas výkonu týchto prác a 1 hodinu po ich ukončení prítomnosť vyškolenej protipožiarnej asistenčnej hliadky označenej vestou a vybavenej 2 ks hasiacich prístrojov typového prevedenia podľa vykonávaných prác na príslušnom pracovisku,
- s) že v prípade jeho požiadavky na vykonanie akéhokoľvek invazívneho zásahu na nehnuteľnosti, ktorá je predmetom nájmu, tento zamýšľaný zásah vopred písomne oznámi prenajímateľovi a vykoná ho až po obdržaní jeho písomného súhlasu s vykonaním takéhoto zásahu,
- t) v prípade, že počas realizácie prác a v príčinnej súvislosti s týmito prácami bude nájomcom, jeho zamestnancami, jeho dodávateľmi, subdodávateľmi alebo akýmikoľvek ďalšími tretími osobami na strane nájomcu spôsobená škoda na majetku prenajímateľa, je nájomca povinný nahradiť akékoľvek škody, vrátane preukázaných a následných škôd a tiež zabezpečiť odstránenie týchto škôd na vlastné náklady a uviesť majetok prenajímateľa do pôvodného stavu. Nájomca je povinný po ukončení výstavby odpratať akékoľvek nečistoty ako aj iný materiál z predmetu nájmu a navrátiť nehnuteľnosti do pôvodného stavu. Nájomca sa zaväzuje bezodkladne uviesť príslušné pozemky, u ktorých došlo k narušeniu, poškodeniu alebo boli inou jeho činnosťou dotknuté do stavu, v akom boli pred vykonaním takýchto činností, s výnimkou úprav vopred písomne odsúhlasených oboma zmluvnými stranami,
- u) každú ďalšiu zmenu na predmete nájmu vopred písomne odsúhlasiť s prenajímateľom,
- v) pri realizovaní stavby spolupracovať s prenajímateľom, kontaktná osoba za prenajímateľa:

- w) že v prípade ak si úkony nájomcu na stavbe budú vyžadovať povolenie na výrub drevín vrátane ich náhradnej výsadby, v zmysle ustanovení zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny je nájomca povinný:
 - i. plniť všetky povinnosti v zmysle § 47 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a zabezpečiť prípadný výrub drevín a ich vypratanie na vlastné náklady v súčinnosti príp. podľa pokynov útvaru GM pre Environment,
 - ii. byť žiadateľom o výrub stromov po obdržaní predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a zabezpečiť súhlas Magistrátu mesta Košice k výrubu drevín, ktoré sa nachádzajú na prenajatých pozemkoch a sú v zábere stavby - Kópiu predmetného súhlasu predloží nájomca zástupcovi prenajímateľa. Kontaktná osoba za prenajímateľa:
- iii. vykonávať náhradnú výsadbu vrátane starostlivosti o ňu ,
- iv. uhradiť V prípade určenia finančnej náhrady do výšky spoločenskej hodnoty dreveniny, uvedenú finančnú náhradu.
- x) v čase trvania zmluvného vzťahu písomne oznámiť prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne po tomto dátume. V prípade, že nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a prenajímateľovi tým vznikne povinnosť odvodu neoprávnene odpočítanej DPH na vstupe, alebo z iných dôvodov a správca dane dorubí prenajímateľovi dodatočnú daň a zároveň v zmysle zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, aj sankciu, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi dodatočnú daň ako aj sankciu titulom náhrady škody a to najneskôr do 10 (desiatich) dní odo dňa doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.
- y) Že zabezpečí na vlastné náklady nakladanie so všetkými druhmi odpadov, ktoré vzniknú jemu alebo jeho dodávateľovi v rámci realizovaných stavebných prác na prenajatých pozemkoch a zabezpečí na vlastné náklady po dobu nájmu v rámci starostlivosti o prenajaté pozemky odstránenie prípadných nelegálne uložených odpadov nachádzajúcich sa na prenajatých pozemkoch,
- z) Že sa zdrží akýchkoľvek úkonov, ktoré by obmedzili plnohodnotné užívanie pozemnej komunikácie S016 umiestnenej na parcele 70/3 ako aj parkoviska pri vrátnici č.3 umiestneného na rovnakej parcele, pričom sa zaväzuje, v prípade križovania pozemnej komunikácie S016, budúcu infraštruktúru budovať pretlakom pod pozemnou komunikáciou, bez obmedzenia jej prejazdnosti

7.3. Ekonomické sankcie:

- a) Nájomca prehlasuje a zaručuje, že, pokiaľ ide o jeho povinnosti podľa Zmluvy a akejkoľvek inej dohody s prenajímateľom, v súčasnej dobe dodržiava a naďalej bude dodržiavať zákony a predpisy týkajúce sa ekonomických sankcií vydané a/alebo nariadené SR, EÚ a jej orgánmi, Bezpečnostnou Radou Organizácie spojených národov a Úradom pre kontrolu zahraničných aktív (The Office of Foreign Assets Control „OFAC“) Ministerstva financií USA (pozri: www.treasury.gov/resource-center/sanctions/Pages/default.aspx), ktoré zakazujú, okrem iných vecí, obchodovanie s určitými krajinami, územiami, entitami a jednotlivcami.
- b) Nájomca prehlasuje a zaručuje, že ani nájomca, ani žiadna osoba, ktorá má prospech z nájmu, nie je (i) označená ako sankcionovaná osoba akýmkoľvek z vyššie uvedených regulačných orgánov, najmä nie je ako sankcionovaná osoba identifikovaná na OFAC zozname zvlášť označených osôb a blokovaných osôb alebo umiestnená, organizovaná alebo s miestom pobytu v krajine, teritóriu, ktoré sú subjektom súhrnných ekonomických sankcií nariadených, ktorýmkoľvek z vyššie uvedených regulačných orgánov (ktorý sa z času na čas môže meniť), avšak zahŕňa k 1.1.2020 Irán, Sudán, Kuba, Sýriu, Severnú Kóreu a časť Ukrajiny Krym („Sankcionovaná krajina,“) alebo (ii) ministerstvom/úradom, agentúrou alebo zástupcom, alebo inou entitou alebo jednotlivcom priamo alebo nepriamo kontrolovaným alebo konajúcim v mene osoby alebo entity podľa bodu i), vrátane vlády Sankcionovanej krajiny (každá osoba a entita opísaná v bodoch (i) (ii) sa ďalej označuje ako „Sankcionovaná strana“).
- c) Nájomca ďalej prehlasuje a zaručuje, že žiadny tovar a/alebo služba, ktorú prijíma od prenajímateľa, nezahŕňa, neprospieva, nevyžaduje súčinnosť, netýka sa, ani nesúvisí, vcelku alebo sčasti, so žiadnou Sankcionovanou stranou alebo jej majetkom alebo jej produktmi.

- d) Nájomca týmto uznáva a súhlasí, že porušenie akejkoľvek podmienky tohto článku nájomcom kedykoľvek počas doby platnosti Zmluvy sa bude považovať za podstatné porušenie Zmluvy.
- e) Nájomca týmto súhlasí, že odškodní, obháji a uchráni od ujmy prenajímateľa a jeho štatutárnych zástupcov, riaditeľov/vedúcich pracovníkov a zamestnancov pred a proti akýmkoľvek a všetkým nárokom, požiadavkám, náhradám škôd, výdavkom, pokutám a penále vzniknutým v súvislosti s akýmkoľvek údajným porušením týchto prehlásení a záruk nájomcom alebo jeho zástupcami. Prenajímateľ môže odmietnuť, pozastaviť alebo odrieknuť akúkoľvek transakciu zahŕňajúci Sankcionovanú stranu bez penále alebo platby za odmietnutý, pozastavený alebo odrieknutý tovar alebo služby, a/alebo odstúpiť od Zmluvy alebo akejkoľvek inej dohody s nájomcom, úplne alebo sčasti, alebo ich ukončiť, ak (i) nájomca alebo jeho zástupca porušil vyššie uvedené prehlásenia a záruky alebo (ii) prenajímateľ je v dobrej viere presvedčený, že nájomca alebo jeho zástupca má v úmysle porušiť vyššie uvedené prehlásenia a záruky, a nájomca v odpovedi na výzvu predávajúceho neposkytne bez zbytočného odkladu primerané a uspokojivé uistenie, že koná plne v súlade s týmto článkom. Nájomca uhradí všetky penále a škody vzniknuté ako dôsledok porušenia podmienok uvedených v tomto článku.

7.4. Protikorupčné záväzky:

- f) Nájomca vyhlasuje, že ani on ani žiadny z jeho majiteľov, riaditeľov, zamestnancov, ani žiadna iná osoba, konajúca v jeho mene, v súvislosti s úkonmi a transakciami zamýšľanými touto zmluvou alebo v súvislosti s akýmkoľvek inými obchodnými transakciami zahŕňajúcimi prenajímateľa, neuskutočnila a neuskutoční, neponúkla a neponúkne, alebo nesľúbila a nesľúbi žiadnu platbu alebo inú hodnotnú vec, priamo alebo nepriamo, (i) žiadnemu vládnomu úradníkovi; (ii) žiadnej politickej strane, funkcionárovi politickej strany alebo kandidátovi na úrad; (iii) tretej strane s vedomím alebo s podozrením, že takáto platba alebo hodnotná vec bude v plnom rozsahu alebo sčasti poskytnutá, ponúknutá alebo prisľúbená komukoľvek z vyššie uvedených alebo (iv) akejkoľvek fyzickej alebo právnickej osobe, ak by takáto platba alebo prevod porušovali právo krajiny, v ktorej sú vykonané, alebo právo Slovenskej republiky, Európskej únie alebo USA. Je úmyslom zmluvných strán, aby žiadne platby alebo prevody peňazí alebo čohokoľvek hodnotného neboli vykonané s úmyslom alebo efektom verejnej alebo komerčnej korupcie, akceptácie alebo tichého súhlasu s vydieraním, úplatku alebo iných nelegálnych alebo nečestných nástrojov na získanie obchodu. Avšak, tento odsek nezakazuje poskytovanie obchodných upomienkových darov nepatrnej hodnoty, či poskytnutie štandardného a obvyklého obchodného pohostenia za podmienky, že akýkoľvek takýto upomienkový dar alebo pohostenie sú legálne v štáte, v ktorom sú poskytnuté, sú ponúknuté z legitímneho obchodného dôvodu, odôvodnené danými okolnosťami, a nie sú poskytnuté so žiadnym nečestným alebo korupčným cieľom. Pre účely tejto zmluvy pojem "vládnym úradníkom" znamená akéhokoľvek činiteľa alebo zamestnanca (i) akejkoľvek miestnej, štátnej, regionálnej alebo národnej vlády/správy alebo akéhokoľvek ministerstva/ štátneho alebo správneho orgánu, agentúry alebo ich zástupcu, (ii) spoločnosti úplne alebo čiastočne vlastnenej alebo kontrolovanej vládou, alebo štátnym či správnym orgánom, alebo (iii) verejnej medzinárodnej organizácie, alebo akúkoľvek inú osobu oficiálne konajúcu pre alebo v mene takejto vlády alebo ministerstva, štátneho alebo správneho orgánu, zástupcu, spoločnosti alebo verejnej medzinárodnej organizácie.
- g) Právo implementujúce Dohovor Organizácie pre hospodársku spoluprácu a rozvoj o boji s podplácaním zahraničných verejných činiteľov v medzinárodných obchodných transakciách ("Dohovor OECD"), vrátane protikorupčnej legislatívy Slovenskej republiky a zákona USA o zahraničných korupčných praktikách (ďalej spolu "príslušná protikorupčná legislatíva"), zakazuje priame a nepriame podplácanie a pokus o podplácanie verejných činiteľov. Obe zmluvné strany sú oboznámené s príslušnou protikorupčnou legislatívou, rozumejú jej a súhlasia s jej dodržiavaním a tiež s tým, že nepodniknú žiadne kroky, ktoré by mohli byť porušením alebo by mohli zapríčiniť porušenie príslušnej protikorupčnej legislatívy alebo porušenie práva iných krajín, ktoré zakazuje rovnaký typ správania.

Článok VIII. Odškodnenie

- 8.1. Nájomca súhlasí s tým, že odškodní, bude obhajovať a zbaví zodpovednosti za škodu prenajímateľa a všetky jeho akýmkoľvek spôsobom prepojené a pridružené fyzické a právnické osoby, právnych nástupcov (každý z nich ďalej označovaný ako "odškodňovaná osoba") za akékoľvek a všetky straty, škody, zodpovednosti za škodu, nedostatky, náklady a výdavky akejkoľvek povahy (vrátane trov právneho zastúpenia a obhajoby, vyšetrovania, zisťovania, súdnych poplatkov a iných nákladov), ktoré vynaloží ktorákoľvek z odškodňovaných osôb (ďalej len "strata"), vrátane tých, ktoré vyplývajú z akýchkoľvek nárokov, požiadaviek, žalôb či iných právnych alebo správnych konaní podľa práva či princípu spravodlivosti voči ktorejkoľvek z odškodňovaných osôb (ďalej len "nárok"), ktoré vznikli v dôsledku alebo súvisia so (i) zranením osôb (vrátane choroby alebo smrti, vrátane žiadostí pracovníkov o odškodnenie), poškodenia majetku alebo straty úžitku, údržby, liečenia, ušlého zisku alebo mzdy v dôsledku alebo v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti Nájomcom alebo akoukoľvek osobou či entitou, ktorú Nájomca privedie na nehnuteľnosť alebo jej umožní vstup na ňu (ďalej len "strana Nájomcu"), vrátane akéhokoľvek nároku vzneseného stranou Nájomcu, a to vo všetkých prípadoch, ktoré boli alebo mali byť spôsobené výhradnou, nepriamou či súbežnou neobstarávanosťou odškodňovanej osoby, (ii) porušení akýchkoľvek vyhlásení, záruk a prisľubov uvedených v tejto Zmluve zo strany Nájomcu a (iii) porušením ktoréhokoľvek platného právneho predpisu, nariadenia alebo povolenia vzťahujúceho sa na predmet nájmu alebo akejkoľvek aktivity strán Nájomcu na predmete nájmu (všetko predchádzajúce ďalej označované ako "odškodňované záležitosti"). Odškodnenie prenajímateľa nájomcom sa vzťahuje nielen na okolnosti, kedy v dôsledku činnosti nájomcu vznikne prenajímateľovi povinnosť uhradiť akékoľvek pokuty, náklady alebo záväzky, a preto sa nájomca zaväzuje odškodniť prenajímateľa aj za náklady súvisiace s týmito pokutami alebo záväzkami.

Článok IX. Zánik nájomného vzťahu

- 9.1. 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.
- 9.2. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 9.3. 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.
- 9.4. 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.
- 9.5. 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.

Článok X. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 10.1. Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 10.2. Nájomca prehlasuje, že stav nehnuteľností mu je ku dňu podpisu tejto zmluvy dobre známy a že si nehnuteľnosti v tomto stave prenajíma bez akýchkoľvek výhrad a / alebo budúcich nárokov.

- 10.3. 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.
- 10.4. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 10.5. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na parcelu/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu do 1 roka a/alebo dočasného záberu na dobu výstavby bude riešená dodatkom k tejto zmluve. Nájomca sa zaväzuje poskytnúť Prenajímateľovi na odsúhlasenie tie časti projektovej dokumentácie, vrátane zmien projektu pre územné konanie, stavené povolenie, realizácie stavby ako aj zmeny počas realizácie stavby, ktoré súvisia s majetkom Prenajímateľa alebo jeho dcérskych spoločností, majú alebo môžu mať dopad na dopravu osôb a tovaru, prevádzku Prenajímateľa, obsluhu s pohľadu ochrany zdravia a majetku, bezpečnosť a ochranu firmy. Sú to časti, ktoré majú priamy a nepriamy súvis so zabezpečovaním prevádzky Prenajímateľa. Tieto časti budú vopred odsúhlasené odbornými útvarmi Prenajímateľa.
- 10.6. Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného Podkladu dočasné odňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskej pôdy a/alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa. 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 protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby v zmysle čl. VII., bod 7.1. a) tejto zmluvy, za splnenia ustanovení bodov 10.11. až 10.14. Zmluvy.
- 10.7. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi nadobudnutie právoplatného stavebného povolenia do 15 kalendárnych dní.
- 10.8. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- 10.9. 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 deklarovať 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.
- 10.10. 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.
- 10.11. Nájomca berie na vedomie, že na prenajímaných nehnuteľnostiach - pozemkoch sa nachádzajú alebo môžu nachádzať podzemné inžinierske siete (vodovodné potrubia) s obslužnými šachtami vo vlastníctve prenajímateľa, ich presné zakreslenie poskytne Prenajímateľ na požiadanie Nájomcovi. Nájomca sa touto zmluvou zároveň zaväzuje umožniť Prenajímateľovi počas trvania nájomného vzťahu právo prechodu a prejazdu mechanizmov a opravených osôb, a tiež prístupu z dôvodu údržby, obhliadky opráv, kontroly, modernizácie, výmeny inžinierskych sietí na pozemkoch nepretržite a bezodplatne počas doby trvania

nájomného vzťahu vrátane vstupu na pozemky. To isté platí pre akékoľvek iné potrubia či iné inžinierske siete nachádzajúce sa na prenajímaných nehnuteľnostiach.

- 10.12. Nájomca berie na vedomie, že na parcelách 70/3, 70/9 a 70/10 špecifikovaných aj v článku II. bod 2.1. zmluvy sa nachádza dôležitá prístupová cestná komunikácia do areálu Prenajímateľa využívaná s vysokou frekvenciou ako osobnými tak aj nákladnými vozidlami a prehlasuje, že nepretržite a bezodplatne počas doby trvania nájomného vzťahu umožní Prenajímateľovi, jeho zamestnancom, dodávateľom a akýmkoľvek iným obchodným partnerom nerušené užívanie tejto komunikácie a v práve užívať túto komunikáciu ho nijako neobmedzí. To isté platí pre plný prístup na dané parcely zo strany Prenajímateľa. Zároveň je Nájomca povinný zabezpečiť trvalú prejazdnosť hlavných zásahových ciest, ktoré musia byť trvalo plynulo prejazdné.
- 10.13. Nájomca berie na vedomie, že parcelami 189/10 a 189/14 špecifikovanými aj v článku II. bod 2.1. zmluvy vedie železničná trať určená na zásobovanie Prenajímateľa železničnou dopravou, ktoré je pre jeho chod kľúčové a prehlasuje, že počas celej doby nájmu zásobovanie a ani železničnú dopravu nijako nezastaví ani neobmedzí a umožní Prenajímateľovi a ním určeným osobám (najmä zamestnancom) plný prístup na dané parcely, najmä k železničnej trati, vagónom, a to nepretržite počas doby trvania nájomného vzťahu.
- 10.14. S ohľadom na skutočnosť, že časť prenajímaných nehnuteľností sa nachádza v tzv. oplotenom Areáli Prenajímateľa, v ktorom na vstup, pohyb a činnosť v ňom platia s ohľadom na špecifickú výrobnú činnosť Prenajímateľa stanovené pravidlá sa Nájomca zaväzuje najmä :
- a) Poskytnúť Prenajímateľovi Harmonogram prác najneskôr 5 mesiacov pred termínom ich začatia vrátane predloženia jednotlivých etáp výstavby na odsúhlasenie Prenajímateľovi pred jeho schválením;
 - b) Podrobiť sa špeciálnemu režimu v Areáli Prenajímateľa spočívajúcemu najmä (avšak nielen) v dodržiavaní predpisov a pokynov Prenajímateľa v oblasti BOZP, vstupov a ochrany spoločnosti; to platí aj pre všetkých dodávateľov a subdodávateľov Nájomcu, za týmto účelom sa Nájomca, jeho dodávateľa a subdodávateľa zaväzujú podrobiť všetkým potrebným pokynom, školeniam, oboznámeniam a iným úkonom a poskytnú Prenajímateľovi akúkoľvek súčinnosť vrátane uzatvorenia separátnej zmluvy v prípade, ak to bude Prenajímateľ vyžadovať. Nájomca sa zaväzuje tieto skutočnosti dohodnúť v zmluvách so svojimi dodávateľmi;
 - c) Dodržiavať označovanie médií Prenajímateľa podľa podkladov Prenajímateľa;
 - d) Nezriaďovať plochy staveniska nad inžinierskymi sieťami Prenajímateľa;
 - e) Umiestnenie zariadení staveniska v okolí Prenajímateľa a ich prevádzku z hľadiska požiarnej ochrany vopred odsúhlasiť s Prenajímateľom;
 - f) Neobmedziť dopravu v úseku Prenajímateľ – Nemocnica ŠACA, z dôvodu záchrany života a zdravia pri mimoriadnej situácii v Areáli Prenajímateľa a iných subjektov sídliačich v Areáli Prenajímateľa ;
 - g) Pri prácach v blízkosti inžinierskych sietí Prenajímateľa požiadať o dozor Prenajímateľa.
 - h) Pri vykonávaní výkopových prác v blízkosti inžinierskych sietí a/alebo majetku Prenajímateľa pred začatím prác vyznačiť všetky podzemné inžinierske siete v predmetnej oblasti riešenia, aby nedošlo k ich poškodeniu a zabezpečiť písomné Povolenie na zemné práce, ktoré na vyžiadanie poskytne Prenajímateľ pre práce v blízkosti inžinierskych sietí a majetku Prenajímateľa.

Časť B: Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

Zmluvné strany sa dohodli na týchto podstatných obsahových náležitostiach **zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**:

Článok XI.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 11.1. Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odplatné zriadenie vecného bremena in rem – práva trvalého umiestnenia a uloženia inžinierskej/ých siete/i a práva

vstupu, prechodu a prejazdu za účelom vykonávania opráv, úprav a údržby preložky inžinierskej/ych siete/í a to k zaťaženej časti pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území katastrálnom území **Železiarne**, obec KOŠICE - ŠACA, okres Košice II, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom a určených Porealizačným geometrickým plánom.

Článok XII. Výška jednorazovej náhrady

- 12.1. Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena bude určená znaleckým posudkom vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností zabezpečeným nájomcom na jeho náklady. Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude prenajímateľovi uhradená do 30 dní odo dňa písomného doručenia rozhodnutia príslušného Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena nájomcovi, a to prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení jeho čísla účtu, alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenajímateľa.

Článok XIII. Doba trvania vecného bremena

- 13.1. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude zriadené na dobu neurčitú.

Článok XIV. Ostatné ustanovenia ku zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 14.1. Za účelom skutočného zamerania umiestnenia a uloženia preložky inžinierskej/ych siete/í bude po jej realizácii vyhotovený porealizačný geometrický plán (ďalej len „Porealizačný geometrický plán“). Vyhotovenie Porealizačného geometrického plánu zabezpečí na svoje náklady nájomca. V prípade, že v dôsledku skutočného umiestnenia vecného bremena in rem, nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1. tejto zmluvy, táto zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zanikne dňom nasledujúcim po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby a o tejto skutočnosti bude nájomca bezodkladne informovať prenajímateľa.
- 14.2. Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi najneskôr do 120 pracovných dní odo dňa úradného overenia Porealizačného geometrického plánu výzvu na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena spolu s príslušným počtom vyhotovení zmluvy o zriadení vecného bremena. Prenajímateľ sa zaväzuje, že najneskôr do 30 pracovných dní od doručenia výzvy v zmysle predchádzajúcej vety prejaví súhlas so zmluvou o zriadení vecného bremena svojim podpisom na zmluve o zriadení vecného bremena, ktorého pravosť bude úradne osvedčená.
- 14.3. Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok XV. Spoločné záverečné ustanovenia

- 15.1. 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.
- 15.2. 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.
- 15.3. Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

- 15.4. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 15.5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 15.6. V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a 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 zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 15.7. Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 18.8. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi poštovné súvisiace s doručením podpísanej nájomnej zmluvy nájomcovi. Úhrada poštovného je zabezpečená prostredníctvom priloženej obálky s označením „odpovedná zásielka, poštovné uhrádza prijímateľ“ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

Prílohy: č. 1 - Predmet nájmu - mapa
č. 2 - Vybrané základné povinnosti nájomcu

V Košiciach, dňa **14. JAN. 2025**

V Bratislave, dňa **30.12.2024**

Prenajímateľ:
U. S. Steel Košice, s. r. o.
V zast.:

Nájomca:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.,
V zast.:

.....
Ing. Silvia Gaállová, FCCA
Konateľ

.....
Ing. Filip Macháček
predseda predstavenstva
a generálny riaditeľ

.....
JUDr. Elena Petrášková, LL.M
konateľ

.....
Ing. Július Mihálik
člen predstavenstva