

## **Nájomná zmluva a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**

č. 30201/NZaZoVB-001/2021/Vajnory/1512/2644

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

### **Článok I. Zmluvné strany**

#### **Prenajíateľ:**

Obchodné meno: **Druhá VSC a.s.**  
Sídlo: Roľnícka 116  
831 07 Bratislava, SR  
Štatutárny orgán: Ing. Helena Regendová, CSc. – predseda predstavenstva  
IČO: 35757558  
DIČ:  
IČ DPH:  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
IBAN:  
SWIFT (BIC):  
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sa, vložka č. 1976/B

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

a

#### **Nájomca:**

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**  
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Miloš Vicena investičný riaditeľ, predseda redstavenstva  
Mgr. Jaroslav Ivanco, podpredseda predstavenstva  
Oprávnení konať  
v mene spoločnosti: **Ing. Miloš Vicena**, investičný riaditeľ  
**Ing. Ladislav Ladičkovský**, vedúci odboru majetkovej prípravy  
na základe plnomocenstva reg.zn. PP/2020/0143  
zo dňa 23.12.2020  
IČO: 35 919 001  
DIČ: 2021937775  
IČ DPH: SK 2021937775  
Bankové spojenie:  
Číslo účtu:  
SWIFT (BIC):  
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri  
Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, vložka č. 3518/B

ďalej len ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu nehnuteľnosti a o budúcom zriadení vecného bremena (ďalej len „**zmluva**“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „Diaľnica D1 Bratislava – Senec, skapacitnenie, I. etapa (Bratislava – Triblavina)“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Pre stavbu „Diaľnica D1 Bratislava - Trnava, rozšírenie na 6 pruh + kolektory“, ktorej časťou je vyššie uvedená stavba „Diaľnica D1 Bratislava - Senec, skapacitnenie, I. etapa (Bratislava - Triblavina)“, pre účely ktorej sa táto zmluva uzatvára, bolo Okresným úradom Bratislava, odborom výstavby a bytovej politiky vydané rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. A/2013/415/HLO, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.05.2013. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

## Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom/spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Vajnory**, obec Vajnory, okres Bratislava III., zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Bratislava, v registri katastrálneho odboru takto:

LV	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastník y podiel	Druh pozemku
		KNE	2082	12	2/8	orná pôda

(ďalej aj ako „pozemky“).

### Časť A: Nájomná zmluva

## Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti nehnuteľností uvedené v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby diaľnice **D1 Bratislava – Senec, skapacitnenie, I. etapa (Bratislava – Triblavina)**.
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je určený Geometrickým plánom č. 35907673-77/2017 na uzatváranie nájomných zmlúv - dočasný záber pre stavbu D1 Bratislava – Senec, rozšírenie na 6 pruh (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou GRAPHICON s.r.o, so sídlom Veterinická 24, 841 05 Bratislava zo dňa jún – september 2017, autorizačne overil Ing. Tibor Gyulai 25.9.2017.

## 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. 127/2017 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti ÚEOS – Komercia, a.s., sídlom Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, evidenčné číslo: 900197 v zmysle Vyhlášky č. 492/2004 Z.z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

### 4.1.1 Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV	Číslo parcely	Register KN	Spoluvl. podiel	Diel v GP	Výmera dielu v m <sup>2</sup>	Výmera pripadajúca na spoluvl. podiel v m <sup>2</sup>	Výška nájmu v €/m <sup>2</sup> /rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel v €	Výška nájmu za 3 roky v €	Objekt č.
		KNE	2/8	219	66	16,5000	4,986	82,27	246,81	605-00, 071-00

Názov stavebných objektov:

071-00 Úprava hydromeliorácii v km 0,347-2,175 (13,947-15,775 D1) D1 Ba – TT

605-00 Preložka vzdušného VN vedenia v km 2,211-2,403 (15,811-16,003 D1) D1 Ba-TT

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m<sup>2</sup>/rok = nájomné v €/rok

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 82,27 €

**Nájomné na 3 roky spolu činí: 246,81 €**

- 4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je zakreslený rozsah nájmu na predmetných pozemkoch, a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m<sup>2</sup> dočasne zaberaných líniovou stavbou. **Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, Bratislava** zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby.

#### **Článok V. Platobné podmienky**

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné poukázať prenajímateľovi na základe vystavenej faktúry doručenej na adresu nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru v lehote 15 dní odo dňa začatia plynutia doby nájmu. Splatnosť faktúry je 60 dní odo dňa doručenia do sídla nájomcu.

#### **Článok VI. Doba nájmu**

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.1 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska v oznámení zaslanom prenajímateľovi zo strany nájomcu, pričom nájomca zašle prenajímateľovi oznámenie pred zriadením staveniska. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.
- 6.3 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že doba nájmu na objekt 605-00 Preložka vzdušného VN vedenia v km 2,211-2,403 (15,811-16,003 D1) D1 Ba-TT začala plynúť dňom 14.09.2020.
- 6.4 Doba nájmu špecifikovaná v odseku 6.2. tejto Zmluvy predstavuje predpokladanú dobu nájmu, ktorá sa môže predĺžiť, a to o čas potrebný pre realizáciu Stavby. Nájomca oznámi prenajímateľovi potrebu predĺženia doby nájmu v oznámení zaslanom prenajímateľovi pred uplynutím doby nájmu, a to s uvedením času, o ktorú sa nájom predlžuje (nie viac ako o dva roky v porovnaní s dátumom predpokladaného ukončenia doby nájmu uvedeného v tejto Zmluve) spolu s informáciou o výške nájomného za predĺženú dobu nájmu vypočítanej v súlade s článkom IV. tejto Zmluvy. Doručením takéhoto oznámenia prenajímateľovi sa považuje čas, o ktorý sa nájom predlžuje a výška nájomného za dojednanú medzi zmluvnými stranami. Nájomné dojednané podľa tohto článku je splatné podľa článku 5.1. tejto Zmluvy

#### **Článok VII. Zánik nájomného vzťahu**

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:

- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
  - b) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.4 Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomne doručená výpoveď druhou zmluvnou stranou.
- 7.5 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie cestného telesa sa nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy stavba realizovať, táto zmluva zanikne v zmysle ods. 7.1 c) tohto článku zmluvy.

### Článok VIII.

#### Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Za deň odovzdania pozemku sa považuje deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie.
- 8.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 8.4 Prenajímateľ 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 podľa skutočného záberu stavby.
- 8.5 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu dočasné vyňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskeho pôdneho fondu 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 právoplatnosti stavebného povolenia. Prenajímateľ súhlasí a berie na vedomie, že s ohľadom na svoj spoluvlastnícky podiel a zákonnú úpravu hospodárenia so spoločnou vecou, premietnutú v ustanovení §139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník), väčšinový spoluvlastník nakladá s celou vecou, resp. rozhodujúci je súhlas väčšiny spoluvlastníckych podielov k spoločnej veci.
- 8.6 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 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.7 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.

- 8.8 Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto zmluvy neuzavrie žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu, alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb k predmetu nájmu a nepodá akýkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho, alebo iného práva k predmetu nájmu v prospech tretej osoby.
- 8.9 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade, ak po uplynutí doby nájmu uvedenej v článku VI. ods. 6.2 je za účelom realizácie stavby „**Diaľnica D1 Bratislava – Senec, skapacitnenie, I. etapa (Bratislava – Triblavina)**“ potrebné, aby nájomca naďalej fakticky predmetné pozemky užíval, doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného vzťahu, najviac však na dobu 2 rokov. Predĺžená doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej doby nájmu, tak ako je ustanovená v článku VI., ods. 6.2. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 8.10 V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného ods. 8.9 tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa ods. 8.9 tohto článku zmluvy bude uhradené prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení jeho čísla účtu, alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenajímateľa najneskôr do 120 dní odo dňa skončenia predĺženej doby nájmu.

#### **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 IX.**

##### **Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**

- 9.1 Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odpltné zriadenie vecného bremena in rem – práva trvalého umiestnenia a uloženia inžinierskej/ych siete/í 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 Vajnory, obec Vajnory, okres Bratislava III., zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

#### **Článok X.**

##### **Výška jednorazovej náhrady**

- 10.1 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 60 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 XI.**

##### **Doba trvania vecného bremena**

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

## **Článok XII.**

### **Ostatné ustanovenia ku zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena**

- 12.1 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 vecné bremeno skutočne umiestnené, ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratia platnosť dňom nasledujúcim po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby.
- 12.2 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 svojím podpisom na zmluve o zriadení vecného bremena, ktorého pravosť bude úradne osvedčená.
- 12.3 Ostatné náležitosti zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

## **Článok XIII.**

### **Spoločné záverečné ustanovenia**

- 13.1 Nájomca má právo, aj bez súhlasu prenajímateľa, postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy na tretiu osobu, ktorou môže byť iba štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí. Nájomca nie je povinný takúto zmenu oznámiť prenajímateľovi. Právo prístupu k predmetu nájmu (pozemku/stavbe) má okrem nájomcu aj štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.
- 13.2 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami.
- 13.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 13.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 13.5 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 13.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 13.7 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 13.8 Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný v zmysle § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy a to nájomcom uvedeným v tejto zmluve.

13.9 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

13.10 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.

v.....*Bertík*....., dňa.....*02.02.2021*.....

V Bratislave, dňa *15.02.2021*

Za prenajímateľa:  
**Druhá VSC a.s.**

Za nájomcu:  
**Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**  
V zastúpení:

**Ing. Helena Regendová, CSc**  
predseda predstavenstva

**Ing. Miloš Vjčen**  
investičný riaditeľ  
na základe plnomocenstva  
reg. zn. PP/2020/0143

**Ing. Ladislav Ľadičkovský**  
vedúci odboru majetkovej prípravy  
na základe plnomocenstva  
reg. zn. PP/2020/0143