

Nájomná zmluva

č. 30803/NZ-192/2015/VeľkýŠariš/0229/MPV PO

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

**Článok I.
Zmluvné strany**

Prenajímateľ:

Prešovský samosprávny kraj

Sídlo: Námestie mieru 2, Prešov, 080 01
Štatutárny orgán: **MUDr. Peter Chudík** – predseda
Právna forma: Právnická osoba – samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený Zákom NR SR č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov
IČO: 37870475
DIČ: 2021626332
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu: 7000519138
IBAN: SK94 8180 0000 0070 0051 9138

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

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**
Sídlo: Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. Milan Gajdoš – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Ing. Pavol Kováčik, PhD., MBA – podpredseda predstavenstva
Oprávnená osoba
na uzatváranie zmlúv: **Ing. Ladislav Bačenko** – vedúci Investičného odboru Prešov, na základe poverenia zo dňa 23.06.2014, reg. zn. NDS: PP/2014/0100, účinného od 1.mája 2014
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3518/B
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK2021937775
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK30 1111 0000 0066 2485 9013
SWIFT kód: UNCTRSKBX

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. zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto zmluvu o najme nehnuteľnosti (ďalej len „**zmluva**“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby **R4 Prešov – Severný obchvat** a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby (ďalej aj „stavba“). Na uvedenú stavbu bolo Krajským stavebným úradom v Prešove, odbor štátnej stavebnej správy vydané rozhodnutie o zmene umiestnenia líniovej stavby č. OÚ-PO-OVBP2-2015/22597/90265/ŠSS-ST, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.9.2015. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľký Šariš, obec Veľký Šariš, okres Prešov, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Prešov, v registri katastrálneho odboru takto:

LV č.	Číslo parcely E - KN	Číslo parcely C - KN	Celková výmera v m ²	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
6777		3401/1	7629	2	1/3	zast. pl. a nádvoría
6777		3410/1	4315	2	1/3	zast. pl. a nádvoría

(ďalej aj ako pozemky).

Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti nehnuteľností uvedené v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava **pre účel** realizácie stavby **R4 Prešov – Severný obchvat**, ktorej majetkovoprávne vysporiadanie je v kompetencii Investičného odboru Prešov (poverenie zo dňa 23.06.2014, reg. zn. NDS: PP/2014/0100, účinné od 1.mája 2014).
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickým plánom č. 31628826-3/2014/b, (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, Banská Bystrica a predmet nájmu je dohodnutý v dvoch častiach:
- 3.2.1 ako záber pozemkov špecifikovaných v tomto odseku o celkovej výmere 80 m² do 1 roka odo dňa odovzdania staveniska na výstavbu

objektu RZ 601-00 Preložka 2x110 kV vedenia V6754/9755 v km 2,8 – 4,3
objektu RZ 614-00 Preložka vzdušného vedenia VN v km 3,368 a 3,813 obchvatu (VN226,517)

LV č.	Číslo parcely C - KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	K objektu číslo
6777	3410/1	1/3	680	44	14,67	RZ 601-00
6777	3410/1	1/3	681	7	2,33	RZ 601-00
6777	3410/1	1/3	682	29	9,67	RZ 614-00

- 3.2.2 ako dočasný záber pozemkov špecifikovaných v tomto odseku o celkovej výmere 258 m² na dobu výstavby:

objektu DZ 202-00 Most na R4 v km 3,10 nad riekou Torysou, traťou ŽSR a cestou I/68
objektu DZ 217-00 Most na prístupovej ceste k severnému portálu tunela Bikoš nad riekou Torysou
objektu DZ 803-00 Prístupová komunikácia k provizórnemu premosteniu Torysy

LV č.	Číslo parcely C - KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	K objektu číslo
6777	3401/1	1/3	667	97	32,33	DZ 202-00
6777	3410/1	1/3	677	67	22,33	DZ 202-00
6777	3410/1	1/3	678	7	2,33	DZ 217-00
6777	3410/1	1/3	679	87	29,00	DZ 803-00

3.2.2.1 Stavebné objekty 140-01 Úprava cyklistického chodníka pod mostom SO 202-00 a SO 217-00 a 140-02 Provizórna preložka cyklistického chodníka pod mostom SO 202-00 a SO 217-00 budú realizované v zmysle dokumentácie pre stavebné povolenia.

3.3 Nájom bol schválený uznesením Zastupiteľstva Prešovského samosprávneho kraja (ďalej len PSK) č.283/2015.na 15.zasadnutí dňa 15.12.2015 ako nájom nehnuteľného majetku PSK – prípad hodný osobitného zreteľa. Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že predmet nájmu bude využitý na realizáciu verejnoprospešnej stavby severného obchvatu mesta Prešov - nadregionálneho komunikačného systému a druhého aglomeračného vonkajšieho okruhu mesta Prešov.

3.4 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu zhotoviteľovi verejnej práce v zmysle článku III. ods. 3.1 tejto zmluvy.

Článok IV. Cena nájmu

4.1 **Cena nájmu** za predmet nájmu je stanovená Znaleckým posudkom, úkon č. 192/2015 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracoval znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Ján Karel, PhD, EUR ING, evidenčné číslo znalca 91 48 82, 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. Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov definovaných v čl. III je stanovená vo výške 1,081 €/m²/rok. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

4.1.1 Cena nájmu za **záber pozemkov do 1 roka** - predmetu nájmu definovaného v čl. III ods. 3.2.1 je dohodnutá takto:

LV č.	Číslo parcely C - KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 12 mesiacov	K objektu číslo
6777	3410/1	1/3	680	44	14,67	1,081	15,85	RZ 601-00
6777	3410/1	1/3	681	7	2,33	1,081	2,52	RZ 601-00
6777	3410/1	1/3	682	29	9,67	1,081	10,45	RZ 614-00

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 1 mesiac činí: 2,40 €.
Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 28,83 €.

4.1.2 Cena nájmu **za dočasný záber pozemkov** - predmetu nájmu definovaného v čl. III ods. 3.2.2 je dohodnutá takto:

LV č.	Číslo parcely C - KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za 12 mesiacov	K objektu číslo
6777	3401/1	1/3	667	97	32,33	1,081	34,95	DZ 202-00
6777	3410/1	1/3	677	67	22,33	1,081	24,14	DZ 202-00
6777	3410/1	1/3	678	7	2,33	1,081	2,52	DZ 217-00
6777	3410/1	1/3	679	87	29,00	1,081	31,35	DZ 803-00

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 1 mesiac činí: 7,75 €
Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 92,97 €.

- 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 1m² dočasne zaberaných líniovou stavbou.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné bude uhrádzané prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy. Nájomné sa bude s ohľadom na skutočnosť, že ide o líniovú stavbu platiť na základe tejto zmluvy nasledovne:
- 5.1.1 **Nájomné za záber pozemkov do 1 roka** na predmete nájmu uvedenom v čl. III ods.3.2.1 v zmysle dohodnutej ceny nájmu (čl. IV ods. 4.1.1) bude uhradené za príslušný kalendárny rok trvania nájmu vždy do 30.11. na základe zápisu do stavebného denníka o skutočnom začatí a ukončení stavebných prác na objektoch v súlade s článkom VI. ods. 6.4., najneskôr však do 90 dní od skutočného ukončenia prác na objektoch. Nájomné za neúplný rok bude vypočítané s prepočtom na počet mesiacov a bude uhradené aj za každý začatý mesiac.
- 5.1.2 **Nájomné za dočasný záber pozemkov** na predmete nájmu uvedenom v čl. III ods. 3.2.2 v zmysle dohodnutej ceny nájmu (čl. IV ods. 4.1.2) bude uhradené vždy do 30.11. aktuálneho roka. Prvá platba za alikvotnú časť roka bude uhradená na základe podpísaného protokolu o odovzdaní staveniska v súlade s článkom VI. ods. 6.4. Nájomné za neúplný rok bude vypočítané s prepočtom na počet mesiacov a bude uhradené aj za každý začatý mesiac. Nájomné za posledný rok nájmu bude vypočítané z ročného nájomného za príslušný počet mesiacov so zaokrúhlením na celý mesiac a uhradené najneskôr do 90 dní od skončenia nájmu.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné faktúry vystavia na adresu: Národná diaľničná spoločnosť, a. s. Mlynské Nivy 45, 821 09 Bratislava a doručia na korešpondenčnú adresu: Národná diaľničná spoločnosť, a. s., Investičný odbor Prešov, Námestie mládeže 3, 080 01 Prešov.
- 5.3 Vzhľadom k tomu, že ide o líniovú stavbu, ktorej výstavba je vo verejnom záujme a náklady na nájomné budú hradené zo štátneho rozpočtu, teda ide o verejné financie, nájomné je možné uhradiť len na čas skutočného využívania predmetu nájmu, definovaného v článkoch 3.2.1 a 3.2.2 a to až po vykonaní prác na stavebných objektoch, za daný rok.
- 5.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený zvýšiť o mieru inflácie jednostranne v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, písomným oznámením nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok.
- 5.5 Úprava výšky nájomného sa uskutoční na základe oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájomného a faktúry od prenajímateľa, ktorú prenajímateľ vystaví po zverejnení miery inflácie za kalendárny rok meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR, pričom v tejto faktúre si prenajímateľ vyfakturuje dorovnanie nájomného k 1. januáru v tomto kalendárnom roku, na ktoré má nárok podľa predchádzajúceho odseku.
- 5.6 V prípade omeškania nájomcu so zaplatením nájomného zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v súlade s § 369 Obchodného zákonníka – t.j. v sadzbe, ktorú ustanoví vláda Slovenskej republiky svojím nariadením.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.

- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.2.1 sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na objektoch uvedených v čl.III. ods. 3.2.1 a uplynie dňom skutočného ukončenia stavebných prác na objektoch uvedených v čl.III. ods. 3.2.1 a to na základe zápisu takého dňa do stavebného denníka, najneskôr však uplynutím 1 roka odo dňa skutočného začatia stavebných prác.
- 6.3 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.2.2 sa uzatvára na dobu určitú, na dobu výstavby objektov uvedených v čl. III. ods. 3.2.2. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.2.2 začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska na výstavbu objektov uvedených v čl. III. ods. 3.2.2. nájomcom zhotoviteľovi stavby a uplynie dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce – výstavby objektov uvedených v čl. III. ods. 3.2.2 zo strany zhotoviteľa stavby nájomcovi a to na základe zápisu takého dňa do stavebného denníka.
- 6.4 Nájomca je povinný pod hrozbou zmluvnej pokuty vo výške 100,- € v zmysle ods. 6.2 a 6.3 oznámiť prenajímateľovi deň zápisov do stavebného denníka a to deň skutočného začatia stavebných prác a deň skutočného ukončenia stavebných prác na objektoch uvedených v čl. III. ods. 3.2.1, deň protokolárneho odovzdania staveniska na výstavbu objektov uvedených v čl. III. ods. 3.2.2 nájomcom zhotoviteľovi stavby a deň podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce – výstavby objektov uvedených v čl. III. ods. 3.2.2 a to do 60 dní od vykonania týchto úkonov na adresu: Prešovský samosprávny kraj, organizačný odbor, oddelenie správy vnútornej prevádzky a správy budov.

Článok VII. Zánik nájomného vzťahu

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - výpoveďou
 - 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:
- účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
 - 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 Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Právne účinky odstúpenia nastanú dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení druhej zmluvnej strane.
- 7.6 V prípade, že sa nezačne na pozemkoch uvedených v článku III. tejto zmluvy stavba realizovať do 3 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, táto zmluva zanikne.

Článok VIII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na účel dohodnutý v čl. III. ods. 3.1 tejto zmluvy a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi predmet nájmu uvedený v článku III. ods. 3.2.1 a ods. 3.2.2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie.

- 8.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu, poškodenie odstrániť na vlastné náklady a poškodené nehnuteľnosti uviesť do pôvodného stavu, 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.
- 8.5 Prenajímateľ dáva dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie. 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.
- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku III. ods. 3.2.1 a ods. 3.2.2 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.

Článok IX.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 9.2 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.
- 9.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.4 Zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením štyroch vyhotovení pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 9.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.6 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia a to v Centrálnom registri zmlúv alebo na webovom sídle prenajímateľa. Písomné potvrdenie o zverejnení zmluvy si zmluvné strany vzájomne pošlú na adresu sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo elektronicky.

9.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že údaje v tejto zmluve, ktoré ich identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V Prešove, dňa 12.02.2016

V Prešove, dňa 29.01.2016

Za prenajímateľa
Prešovský samosprávny kraj

Za nájomcu
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
V zast.:

.....
MUDr. Peter Chudík, v.r.
predseda

.....
Ing. Ladislav Bačenko, v.r.
vedúci Investičného odboru Prešov

Táto zmluva bola na webovom sídle prenajímateľa zverejnená dňa: 12.02.2016
Táto zmluva bola v Centrálnom registri zmlúv zverejnená dňa:
Táto zmluva nadobudla účinnosť dňa: 13.02.2016