

Nájomná zmluva a zmluva o budúcom zriadení vecného bremena

č. 30201/NZaZoVB-201/2021/Svrčinovec/1990/1203

uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a a §151n zákona č. 40/ 1964 Zb. Občianskeho zákonníka v
znení neskorších predpisov

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec Svrčinovec
Sídlo:	Svrčinovec č. 858, 023 12 Svrčinovec
Štatutárny orgán:	Starostka
Zastupuje:	Mgr. Renáta Majchráková
IČO:	0314323
DIČ:	2020553304
IČ DPH:	
Bankové spojenie:	Prima banka Slovensko, a.s. Čadca
Číslo účtu:	SK 31 5600 0000 0002 0495 5001
SWIFT (BIC):	
Právna forma:	Samospráva

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

a

Nájomca:	Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Sídlo:	Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán:	Ing. Juraj Tlapa - predseda predstavenstva 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:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.
IBAN:	SK30 1111 0000 0066 2485 9013
SWIFT (BIC):	UNCRSKBX
Právna forma:	Akiová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B

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

(prenajímateľ a nájomca sa ďalej spolu označujú aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k stavebnému povoleniu stavby: „D3 Zelený most Svrčinovec – Ekodukt nad cestou I/11“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom v Žiline vydané Územné rozhodnutie č. OU-ZA-OVBP2-2020/003660/019/Pál zo dňa 31.07.2020, právoplatné 16.09.2020. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

Časť A: Nájomná zmluva

Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom/podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Svrčinovec, obec Svrčinovec, okres Čadca, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Čadca, v registri katastrálneho odboru takto:

LV	Register KN	Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Por. č. v časti B LV
5022	E	3440/211	48017	orná pôda	2419/120960	13
5023	E	3440/212	165388	orná pôda	2419/120960	13
1945	E	6003/1	14996	ostatná plocha	1/1	1
1945	E	6007/1	11486	ostatná plocha	1/1	1

(ďalej aj ako „pozemok/pozemky“).

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenajíma časti pozemkov uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy nájomcovi pre účel realizácie stavby diaľnice „D3 Zelený most Svrčinovec – Ekodukt nad cestou I/11“, súčasťou ktorej sú stavebné objekty uvedené v čl. III bod 3.1.1 zmluvy.
- 2.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy je zameraný Geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv - dočasný záber GP č. GDZV – 244/2018 - DZ vypracovaným spoločnosťou GEODETICCA, Floriánska 19, Košice zo dňa 14.01.2019 (ďalej len „geometrický plán“).

Článok III. Výška nájomného

- 3.1 **Výška nájomného** za prenájom časti pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 239/2020 zo dňa 23.12.2020 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Marián Mrázik v zmysle Vyhlášky MS SR 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 výška nájomného je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.
- 3.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre dočasný záber za prenájom pozemkov v rozsahu určenom geometrickým plánom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Číslo KN E parcely	Výmera v m ²	Diel v GP	Výmera dielu v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Nájomné v € / na podiel /rok	Objekt č.
6007/1	11486	96	1	0,73	1/1	0,730	601-00
6007/1	11486	97	106	0,73	1/1	77,380	601-00
6003/1	14996	85	6	0,73	1/1	4,380	032-00
6003/1	14996	86	20	0,73	1/1	14,600	032-00
6003/1	14996	87	76	0,73	1/1	55,480	032-00
6003/1	14996	88	221	0,73	1/1	161,330	103-00
6003/1	14996	89	39	0,73	1/1	28,470	202-00
6003/1	14996	90	159	0,73	1/1	116,070	501-00
6003/1	14996	91	56	0,73	1/1	40,880	802-00
3440/212	165388	29	8	0,73	2419/120960	0,117	031-00
3440/212	165388	30	487	0,73	2419/120960	7,110	031-00
3440/212	165388	31	840	0,73	2419/120960	12,263	601-00
3440/212	165388	32	227	0,73	2419/120960	3,314	601-00
3440/212	165388	33	354	0,73	2419/120960	5,168	701-00
3440/212	165388	34	113	0,73	2419/120960	1,650	701-00
3440/212	165388	35	703	0,73	2419/120960	10,263	701-00
3440/212	165388	36	103	0,73	2419/120960	1,504	801-00
3440/211	48017	25	461	0,73	2419/120960	6,730	021-00
3440/211	48017	26	517	0,73	2419/120960	7,548	032-00
3440/211	48017	27	1	0,73	2419/120960	0,015	501-00
3440/211	48017	28	162	0,73	2419/120960	2,365	801-00

Názov objektu:

031-00 Asanácie

032-00 Rekultivácia dočasných záberov

103-00 Dočasná obchádzková trasa

202-00 Ekodukt nad Šlahorovým potokom

501-00 Preložka Šlahorovho potoka

601-00 Preložka VN

701-00 Preložka plynovodu

801-00 Oplotenie

802-00 Prístupová cesta

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 557, 37 EUR

(slovom: päťstopäťdesiatšedem eur a tridsaťsedem centov)

- 3.2 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 stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

- 3.3. 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 bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.

Článok IV. Doba nájmu

- 4.1 Nájomná zmluva na prenájom pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu. A končí sa dňom ukončenia stavebných prác na predmetnej stavbe.
- 4.2 O začiatku doby nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľa informovať, a to doporučeným zaslaním písomného oznámenia. Odo dňa určeného ako deň právoplatnosti stavebného povolenia má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy bude uhradené na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom potom, ako nájomca doporučené zašle Prenajímateľovi oznámenie o začiatku doby nájmu. Splatnosť faktúry je 60 dní odo dňa jej doručenia do podateľne Nájomcu. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania náhrady na účet Prenajímateľa.
- 5.2 Ak doba nájmu bude trvať dlhšie ako 12 kalendárnych mesiacov v rámci doby nájmu podľa článku IV. bod 4.1 zmluvy, nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi ďalšie nájomné do skončenia doby nájmu. Prenajímateľ vystaví faktúru za predĺžené obdobie na základe oznámenia nájomcu o skončení doby nájmu, ktoré sa nájomca zaväzuje zaslať najneskôr do 60 dní odo dňa skončenia nájmu. Faktúra bude mať dobu splatnosti 60 dní odo dňa jej doručenia do podateľne Nájomcu.

Článok VI. Zánik nájomného vzťahu

- 6.1 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,
 - d) výpoveďou.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.3 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.
- 6.4 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.
- 6.5 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie stavby sa nebude na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy stavba realizovať, táto zmluva zanikne, resp. ktorákoľvek zo

zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v zmysle ods. 6.1 písm. c) tohto článku zmluvy. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, si zmluvné strany plnenia poskytnuté v súlade so zmluvou nevracajú (zmluva sa zrušuje ex nunc), sú však povinné si vzájomne vyrovnať všetky pohľadávky a záväzky vzniknuté do dňa účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo na úhradu nájomného do dňa zániku tejto zmluvy.

- 6.6 Výpoveď zo zmluvy alebo oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy je potrebné zaslať doporučeným listom s doručenkou zaslaným na adresu sídla/trvalého pobytu zmluvnej strany, ktorej je výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy určené, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si zmluvná strana túto výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy neprevezme, alebo sa zásielka vráti s poznámkou „adresát neznámy“ považuje sa výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy za doručené na 5. deň, odo dňa vrátenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení na pošte nedozvedel. Ak adresát odmietne výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy prevziať, považuje sa zásielka za doručení dňom, keby bolo jej prevzatie odmietnuté.

Článok VII.

Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajať pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku III. ods. 3.1.1 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.
- 7.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 7.4 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie a podľa príslušného geometrickeho plánu dočasné vyňatie prenajatých pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo dočasné vyňatie lešného 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.
- 7.5 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k pozemkom, 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 pozemkom prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 7.7 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.

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 VIII.

Predmet zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 8.1 Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena je záväzok zmluvných strán uzatvoriť v budúcnosti zmluvu o zriadení vecného bremena pre objekt uvedený v tabuľke nižšie, predmetom ktorej bude odplatné 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 v predpokladanom rozsahu určenom predbežným geometrickým plánom vypracovaným v stupni DÚR č.GP GDZV – 244/2018-VB vypracovaným spoločnosťou GEODETICCA, Floriánska 19, Košice zo dňa 13.02.2019 nasledovne:

Číslo parcely	Register KN	Výmera v m ²	Diel GP	Výmera dielu m ² (rozsah VB)	Spoluvl. podiel	Objekt č.
3440/212	E	165388	8	1	2419/120960	601-00
3440/212	E	165388	9	332	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	10	147	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	11	190	2419/120960	601-00, 701-00
3440/212	E	165388	12	95	2419/120960	601-00, 701-00
3440/212	E	165388	13	30	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	14	35	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	15	20	2419/120960	502-01, 701-00
3440/212	E	165388	16	6	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	17	43	2419/120960	502-01, 701-00
3440/212	E	165388	18	667	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	19	342	2419/120960	502-01, 701-00
3440/212	E	165388	20	1	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	21	39	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	22	187	2419/120960	701-00
3440/212	E	165388	23	111	2419/120960	601-00

Článok IX.

Výška jednorazovej náhrady

- 9.1 Výška jednorazovej náhrady za zriadenie budúceho vecného bremena bude určená aktuálnym znaleckým posudkom vypracovaným po vyhotovení geometrického plánu porealizačného zamerania znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a zabezpečením nájomcom na jeho náklady. Jednorazová náhrada za zriadenie vecného bremena bude prenajímateľovi uhradená na základe faktúry so splatnosťou 60 dní odo dňa jej doručenia do

podateľne Nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru po obdržaní rozhodnutia príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu vecného bremena, alebo po nadobudnutí účinnosti zmluvy o náhrade za zriadené vecné bremeno.

Článok X.

Doba trvania vecného bremena

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

Článok XI.

Ostatné ustanovenia ku zmluve o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

- 11.1 Za účelom skutočného zamerania umiestnenia a uloženia preložky inžinierskej/ych siete/i 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 po spresnení záberu Porealizačným geometrickým plánom bude nepochybne preukázané, že len niektoré z pozemkov uvedených v bode 8.1 tohto článku zmluvy nebudú dotknuté stavbou/stavebnými objektmi uvedenými v bode 8.1 tohto článku zmluvy, ustanovenia zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratia platnosť vo vzťahu len k týmto pozemkom a stavebným objektom dňom nasledujúcim po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby. V prípade, že po spresnení záberu Porealizačným geometrickým plánom bude nepochybne preukázané, že pozemky uvedené v bode 8.1 tohto článku zmluvy nebudú vôbec dotknuté stavbou/stavebnými objektmi uvedenými v bode 8.1 tohto článku zmluvy, zmluvné strany sa dohodli, že zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena zanikne po dni overenia Porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby.
- 11.2 Nájomca sa zaväzuje doručiť prenajímateľovi najneskôr do 6 kalendárnych mesiacov odo dňa doručenia úradne overeného Porealizačného geometrického plánu do sídla NDS, 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 uzatvorí zmluvu o zriadení vecného bremena.
- 11.3 Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvný vzťah založený zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena môže byť ukončený dohodou zmluvných strán.
- 11.4 Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok XII.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 12.1 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.
- 12.2 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 vôľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 12.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

- 12.4 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 12.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 12.6 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 12.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

vo SVRČINOVCI, dňa: 05-05-2021

Prenajímateľ:
Obec Svrčinovec



Mgr. Renáta Majchráková
starostka obce

V Bratislave, dňa: 25-02-2021

Nájomca:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Čudravska cesta 14 841 04 Bratislava
Slovenská republika
IČO 35 919 0011 DPH SK2021937775

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

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