

# Nájomná zmluva

u prenajímateľa č. 180/10/2018/MO

u nájomcu č. 30803/NZ-104/2018/Valalíky/1665/RSG

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

## Článok I

### Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** Košický samosprávny kraj  
**Zastúpený:** Správa ciest Košického samosprávneho kraja  
**Sídlo:** Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice  
**Korešpondenčná adresa:** Ostrovského 1, 040 01 Košice  
**Štatutárny orgán:** Ing. Jozef Rauch, riaditeľ  
**IČO:** 35 555 777  
**DIČ:** 2021772544  
**IČ DPH:** SK2021772544  
**Právna forma:** príspevková organizácia zriadená  
Košickým samosprávnym krajom - Zriaďovacia listina  
č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010

**Peňažný ústav:**

**IBAN:**

**SWIFT / BIC:**

**Spojenie:** tel.:

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

a

**Nájomca:**

**Obchodné meno:** Národná diaľničná spoločnosť, a. s.  
**Sídlo:** Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava  
**Štatutárny orgán:** Ing. Ján Ďurišin – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Ing. Ladislav Dudáš, PhD. – podpredseda predstavenstva

**Osoba oprávnená uzavrieť zmluvu:** 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:**

**Bankové spojenie:**

**IBAN:**

**SWIFT kód:**

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. – Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov, túto zmluvu o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „R2 Šaca – Košické Olšany“. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky vydané 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 správcom nehnuteľnosti – pozemku vo vlastníctve Košického samosprávneho kraja nachádzajúceho sa v katastrálnom území **Valaliky**, obec **Valaliky**, okres **Košice-okolie**, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom **Košice-okolie**, v registri katastrálneho odboru takto:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
1			C	509	1	1/1	zastavané plochy a nádvoria

(ďalej aj ako pozemok).

2.2 Prenajímateľ je príspevkovou organizáciou vlastníka pozemku, ktorý má podľa Zriaďovacej listiny č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010 zverený do správy aj majetok - pozemok zriaďovateľa uvedený v bode 2.1 tohto článku a je oprávnený v mene zriaďovateľa s týmto majetkom nakladať v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK.

## Článok III Predmet nájomnej zmluvy

3.1 Prenajímateľ prenajíma nehnuteľnosť uvedenú v článku II bod 2.1 nájomcovi pre účel realizácie stavebného objektu SO-100-00 ako časti stavby rýchlostnej cesty **R2 Šaca – Košické Olšany**, 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 Rozsahom nájmu je pozemok uvedený v článku II bod 2.1.

## Článok IV Cena nájmu

4.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosť - pozemok uvedený v článku II bod 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 58/2018 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Ján Karel, PhD., EUR ING, 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 na dobu výstavby

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Výmera parcely v m2	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m2/rok	Výška nájmu za 12 mesiacov	K objektu číslo
		C	1/1	509	509	1,077	548,19	100-00

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: 45,68€**

**Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 548,19€.**

- 4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m<sup>2</sup> dočasne zaberaných líniovou stavbou. Znalecký posudok sa nachádza k nahliadnutiu na Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Prešov, Námestie mládeže 3, 080 01 Prešov zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby pre nájomcu.

#### Článok V Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné bude uhradené vždy do 30.11. za príslušný kalendárny rok trvania nájmu prenajímateľovi na účet prenajímateľa uvedený v čl. I tejto zmluvy.
- 5.2 Nájomné za posledný rok nájmu bude vypočítané z ročného nájomného za príslušný počet mesiacov so zaokrúhlením na celý mesiac, najneskôr do 90 dní od skončenia nájmu.

#### Článok VI Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, so začiatkom odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby do dňa podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (stavebného objektu), najdlhšie však do 10 rokov odo dňa začiatku plynutia doby nájmu. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi deň protokolárneho odovzdania staveniska v lehote 7 pracovných dní pred jeho skutočným odovzdaním. Túto povinnosť nájomcu považujú obe zmluvné strany za podstatnú náležitosť tejto zmluvy, nesplnenie ktorej oprávňuje prenajímateľa od tejto zmluvy odstúpiť.
- 6.2 Doba nájmu pozemku uvedeného v článku IV bod 4.1.1 začína plynúť odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska nájomcom zhotoviteľovi stavby. Doba nájmu uplynie dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (stavebného objektu).
- 6.3 Nájomca sa zaväzuje začať s realizáciou stavby objektu do 60 mesiacov odo dňa účinnosti tejto nájomnej zmluvy, v opačnom prípade nájomná zmluva zaniká.

## 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,
  - d) zánikom tejto zmluvy v súlade s čl. VI bod 6.3 tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve,
  - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi,
  - c) nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti, t.j. Košického samosprávneho kraja.
  - d) si nájomca nesplní oznamovaciu povinnosť podľa čl. VI bod 1 tejto zmluvy.
- 7.3 Nájomca môže odstúpiť od nájomnej zmluvy v prípade, ak:
- a) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
- 7.4 V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 7.2 alebo 7.3 tohto článku zmluvy sa nájomná zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane.

## Článok VIII Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 8.1 Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemok uvedený v článku IV bod 4.1.1 tejto zmluvy v stave spôsobilom 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 a výmeru záberu. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu na dobu výstavby bude riešená dodatkom k tejto zmluve.
- 8.5 Prenajímateľ dáva dňom podpisu 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 prenajatom pozemku, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia.

- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I tejto zmluvy, dokladom k pozemku uvedeného v článku II 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 nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy.
- 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 Realizáciu stavby bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
- 8.10 Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
- 8.11 Nájomca zodpovedá za to, že pri realizácii stavby budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku/stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov.
- 8.12 Nájomca je počas realizácie stavby povinný dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené mu v liste úradu KSK - č. 1939/2013/ORRPaIP/34638 zo dňa 18.12.2013 a vyjadrení SC KSK č. IU-2013/2684-2 zo dňa 12.12.2013.
- 8.13 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou stavby na predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá v súvislosti s realizáciou stavby vznikne tretím osobám.
- 8.14 Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to najneskôr do 5 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.
- 8.15 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
- 8.16 Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisťovaniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na cestnom telese.
- 8.17 Akékoľvek poškodenie alebo znečistenie cestného telesa, ku ktorému dôjde počas stavebných prác, sa nájomca zaväzuje bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
- 8.18 Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom vlastníka predmetu nájmu, a to budúceho povinného z vecného bremena (Košický samosprávny kraj).
- 8.19 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi ukončenie stavebných prác na predmete nájmu minimálne 5 pracovných dní vopred a prizvať zástupcu prenajímateľa na prekontrolovanie stavu.

- 8.20 Nájomca je povinný do 30 dní od ukončenia stavby písomne vyzvať Odbor správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja na uzavretie zmluvy o zriadení vecného bremena, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu stavebného objektu a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v čl. II bod 2.1. tejto zmluvy.
- 8.21 Ak nájomca stavbu prevedie na inú osobu, zaväzuje sa o povinnostiach vyplývajúcich z ods. 1 až 20 tohto článku informovať nadobúdateľa stavby a zároveň oznámiť prenajímateľovi zmenu vlastníka stavby , a to do 15 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

## **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 obomi 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 5 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením dvoch 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 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.
- 9.7 V súlade so znením ust. § 7 ods. 9 Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 15. decembra 2014 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 2213/2019/OD-5538 zo dňa 22.03.2019.
- 9.8 Prenajímateľ a nájomca vyhlasujú, že údaje v tejto zmluve, ktoré ich identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.9 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.

- 9.10 Pri doručení prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
- 9.11 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 uhradza prijímateľ“ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V Košiciach, dňa 29.5.2019  
Za prenajímateľa:  
**Košický samosprávny kraj**  
V zast.:  
**Správa ciest KSK**

V Prešove, dňa ..... 10-05-2019 ..  
Za nájomcu:  
**Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**  
V zast.:

.....  
**Ing. Jozef Rauch**  
riaditeľ

.....  
**Ing. Ladislav Bačenko**  
vedúci Investičného odboru Prešov