

**Nájomná zmluva**  
**a zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 201/17**

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

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajíateľ:**

Názov: **AGRO – DVOR, s.r.o.**  
Sídlo: Pohranice č. 184, 951 02 Pohranice  
IČO: 34 120 807  
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vl. č. 1310/N  
Zastúpená: Ing. Daniel Orlik, konateľ  
Ing. Ondrej Lauro, konateľ

(ďalej aj ako „prenajíateľ“ alebo „povinný z vecného bremena“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

**Nájomca:**

Názov: **Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky**  
Sídlo: **Nám. slobody č. 6, 810 05 Bratislava**  
IČO: 30416094  
DIČ: 2020799209  
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**  
IBAN: **SK71 8180 0000 0070 0011 7681**  
Osoba oprávnená uzavrieť zmluvu: *Mgr. Tibor Šimoni MBA, generálny tajomník služobného úradu poverený ministrom dopravy a výstavby Slovenskej republiky v Organizačnom poriadku Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky*

(ďalej aj ako „nájomca“ alebo „oprávnený z vecného bremena“ 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 § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len „zmluva“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**Prípojky inžinierskych sietí pre odpočívadlo Pohranice R1 v km 53,300**“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom v Nitre, odbor výstavby a bytovej politiky vydané rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. OU-NR-OVBP2-2016/023332-019 zo dňa 08.08.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.08.2016. Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

## Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom v podiele 1/1-iny nehnuteľností – pozemkom, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pohranice, obec Pohranice, okres Nitra, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Nitra, v registri katastrálneho odboru takto:

Prenajímateľ č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
1	1485	2865	E	785	1/1	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 Slovenská republika – zastúpená Ministerstvom dopravy a výstavby SR, Nám. slobody č. 6, 810 05 Bratislava pre účel realizácie stavby „**Prípojky inžinierskych sietí pre odpočívadlo Pohranice R1 v km 53,300**“
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickými plánmi na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber do jedného roka vypracovanými spoločnosťou **GEODETICCA, s.r.o.**, Floriánska 19, Košice 040 01, číslo **91/2016** zo dňa 13.09.2016 (ďalej v texte len „geometrický plán“ v príslušnom gramatickom tvare), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.

## 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. 3/2017 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Jozef Mikla, Vodná 1443/15, 951 35 Veľké Zálužie, podľa 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 do 1 roka (ročný záber)**

Plán č.: 91/2016

Prenajíateľ por. č.	LV č.	Číslo parcely	Regis ter KN	Spolu vl. podiel	Diel č.	Výmera dielu v m2	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlast. podiel	Cena nájmu v €/m2/rok	Cena nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel
1.	1485	2865	E	1/1	17	149	149	0,027	4,03

Cena nájmu za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x cena nájmu v €/m2/rok = cena nájmu v €/rok

**Cena nájmu za 12 mesiacov spolu činí: 4,03 € slovom: štyri eurá a 0,3 eurocentov).**

- 4.2 Prenajíateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v prílohe č. 1 zmluvy, 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. Znalecký posudok sa nachádza k nahliadnutiu v spoločnosti EUROVIA SK, a.s., závod Granvia Construction, Biznis centrum VBC, Štúrova 22, 949 01 Nitra, zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby.

#### **Článok V. Platobné podmienky**

- 5.1 Cena nájmu podľa článku IV. ods. 4.1.1 bude uhradená prenajíateľovi bezhotovostným prevodom na účet prenajíateľa uvedený v záhlaví zmluvy najneskôr do 120 dní odo dňa začatia trvania nájmu podľa článku VI. ods. 6.2.

#### **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, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň začatia stavebných prác v oznámení, ktoré nájomca zverejní na úradnej tabuli v obci Pohranice alebo zašle prenajíateľovi, pričom nájomca zabezpečí zverejnenie oznámenia alebo jeho zaslanie prenajíateľovi pred začatím stavebných prác. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň začatia stavebných prác má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

#### **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 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
  - b) nájomca nebude využívať, nevyužíva alebo nemôže využívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.3 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.
- 7.4 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie príslušných stavebných prác 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 vzniknutú škodu na predmete nájmu a v prípade, ak hrozí vznik 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 najmä: **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.
- 8.6 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), že väčšinový spoluvlastník nakladá s celou vecou resp. že rozhodujúci je súhlas väčšiny spoluvlastníkov, počítaný podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov k spoločnej veci.

- 8.7 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 predstavujúcim iné právo k nehnuteľnosti podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy neprebícha 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 ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovat' 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.
- 8.9 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.
- 8.10 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa ods. 8.2 tohto článku zmluvy v rámci doby nájmu uvedenej v článku VI. ods. 6.2., doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájmomného 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. tejto zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 8.10 V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného v ods. 8.10. tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa ods. 8.10 tohto článku 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 odplatné zriadenie vecného bremena **in rem** – spočívajúceho v práve trvalého umiestnenia a prevádzkovania (vrátane opráv, úprav, údržby, kontroly, modernizácie a výmeny) inžinierskych sietí (SO 550 Kanalizačná prípojka) a práva vstupu, prechodu a prejazdu za účelom vykonávania opráv, úprav, údržby, kontroly, modernizácie a výmeny inžinierskych sietí a to k zaťaženej časti pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Pohranice, obec Pohranice, okres Nitra, zapísaných v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálnym

odborom, ktoré budú presne špecifikované porealizačným geometrickým plánom v zmysle článku 12.

### **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 v prospech nájomcu, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

### **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 inžinierskych sietí, bude po ich 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 15 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 budúcej 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 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 osoba s majetkovou účasťou štátu, štátom poverená osoba, spoločnosť GRANVIA, a. s., so sídlom Europeum Business Center, Blok A, Suché mýto 1, Bratislava 811 03, IČO: 36 862 631, spoločnosť EUROVIA

SK, a.s., Osloboditeľov 66, 040 17 Košice, IČO: 31 651 518 a dodávateľa týchto spoločností akéhokoľvek stupňa, 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 3 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.

V....., dňa.....

V Bratislave, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....

.....