

Nájomná zmluva

č. 30803/NZ-012/2019/Jovice/1845/DOPR

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **CORPORA AGRO, spol. s.r.o**
Sídlo: Košická 52, Rožňava 048 01, SR
IČO: 35790849
Štatutárny orgán: Ing. Milan Kubica, konateľ
DIČ: 2020257668
IČ DPH: SK2020257668
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzením zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel Sro, vložka č. 15062/V

(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 4.12.2018, reg. zn. NDS: PP/2018/0189, účinného od 12.11.2018
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:

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 § 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 „Rýchlostná cesta R2 Rožňava – Jablonov nad Turňou“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky, vydané rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby č. OU-KE-OVBP2-2014/00028-ÚR zo dňa 07.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2014. Dňa 20.03.2017 bolo Okresným úradom Košice, odborom výstavby a bytovej politiky vydané rozhodnutie č. OU-KE-OVBP2-2017/002582 o predĺžení platnosti územného rozhodnutia o umiestnení líniovej stavby: „Rýchlostná cesta R2 Rožňava – Jablonov nad Turňou “ č. OU-KE-OVBP2-2014/00028-ÚR zo dňa 07.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.03.2014. Rozhodnutie o predĺžení platnosti územného rozhodnutia č. OU-KE-OVBP2-2017/002582 zo dňa 20.03.2017, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 11.05.2017. Výstavba je uskutočňovaná vo verejnom záujme.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území **Jovice**, obec **Jovice**, okres **Rožňava**, zapísaného v katastri nehnuteľnosti vedenom Okresným úradom **Rožňava**, v registri katastrálneho odboru takto:

P.č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m ²	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
1			E	201	11	1/72	orná pôda

(ďalej aj ako „**pozemky**“).

Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti pozemkov uvedené v článku II. bod 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby rýchlostnej cesty „Rýchlostná cesta R2 Rožňava – Jablonov nad Turňou“, **ktorej majetkovoprávne vysporiadanie je v kompetencii Investičného odboru Prešov** (poverenie Ing. Ladislava Bačenka; reg. zn. NDS: PP/2018/0189 zo dňa 04.12.2018, účinného od 12.11.2018).
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. bod 2.1 je zakreslený v geometrickom pláne na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka č. 7410-01-103/2018 (ďalej len „**geometrický plán**“), vypracovaným spoločnosťou Dopravoprojekt, a.s., Kominárska 2,4, Bratislava, IČO: 31 322 000.

Článok IV. Cena nájmu

- 4.1 **Cena nájmu** za pozemky uvedené v článku II. bod 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 107/2019 vypracovaným znaleckou organizáciou v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností ÚEOS – Komercia, a.s., sídlom Ružová dolina 27, 824 69 Bratislava 26, evidenčné číslo: 900197, 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 (ďalej len „**znalecký posudok**“). Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

4.1.1 Dočasný záber na dobu výstavby (obdobie 59 mesiacov)

LV č.	Číslo parcely	Register 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
		E	1/72	158	202	2,8056	0,527	1,4786	203-00, 665-00, 667-00

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 zaokrúhlene činí: 0,12 €.

Nájomné za 59 mesiacov spolu činí: 7,08 €.

- 4.2 Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaného objektu a za účelom výstavby a trvalého umiestnenia predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetný pozemok:

GP č.	Číslo parcely	Diel č.	Objekt č.	Názov stavebného objektu
103/2018		158	203-00, 665-00, 667-00	Most na R2 v km 2,450 nad železničnou traťou č.160 Zvolen - Košice žkm 63,045, Preložka zabezpečovacích káblov ŽSR v km 2,400 R2, Preložka diaľkového kábla ŽSR v km 2,400 R2

- 4.3 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 zabieraných liniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú 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 podľa článku IV. bod 4.1.1 bude uhradené vždy do 30.11. za príslušný kalendárny rok trvania nájmu prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia nájomcovi do sídla spoločnosti. Nájomca vyzve prenajímateľa na vystavenie faktúry doporučené listom, v ktorom bude presne vyčíslené nájomné.
- 5.2 V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne údaje, nájomca vráti takúto faktúru prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti faktúry zastaví a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. bod 4.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, a to 59 mesiacov. Doba nájmu pozemkov uvedených 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). Nájomca zašle prenajímateľovi Oznámenie s dátumom odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby. Odo dňa odovzdania staveniska má nájomca právo 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 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. bod 2.1 tejto zmluvy, stavba realizovať, táto zmluva zanikne.

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. 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/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 podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu dočasné odňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskej pôdy 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 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku IV. bod 4.1.1 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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 V prípade porušenia bodu 8.8 tejto zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške zodpovedajúcej alikvotnej časti nájomného (Čl. IV. bod 4.1.1), na ktoré by mal prenajímateľ nárok po dobu výstavby resp. skutočnej doby výstavby vrátane preukázateľne vynaložených nákladov súvisiacich s vyhotovením ďalšej nájomnej zmluvy (položka 10 cenníka NDS 2018/0005/50200 vo výške 41 € /hodina).
- 8.10 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa bodu 8.2 tohto článku zmluvy v rámci doby nájmu uvedenej v článku VI. bod 6.2, doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného vzťahu, najviac však na dobu 5 rokov/60 mesiacov. Predĺžená doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej doby nájmu, tak ako je ustanovená v článku VI. bod 6.2 tejto zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 8.11 V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného bodu 8.10 tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa bodu 8.10 tohto článku bude uhradené prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia nájomcovi do sídla spoločnosti. Nájomca vyzve prenajímateľa na vystavenie faktúry doporučené listom, v ktorom bude presne vyčíslené nájomné.

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 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 9.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.6 V zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. zákona 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 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.8 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 Bratislave, dňa **17 OKT. 2019**
Za prenajímateľa:
CORPORA AGRO, spol.s.r.o.

V Prešove, dňa **20.10.2019**
Za nájomcu:
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
V zast.:

.....
Ing. Milan Kubica
konateľ

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