

Nájomná zmluva

č. 65911/NZ-04/2024/Tomášovce/1466/ŠomZd

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

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **AGROBAN s.r.o.**
Sídlo: **Bátka 160, 980 21 Bátka**
Štatutárny orgán: **Peter Šebek - konateľ**
IČO: **36 046 558**
DIČ: **2020075508**
IČ DPH: **SK2020075508**
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
Právna forma: **Spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 6921/S**

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

Nájomca: **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**

Sídlo: **Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava**
Štatutárny orgán: **Ing. Filip Macháček, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ**
Ing. Július Mihálik, člen predstavenstva
Oprávnený konateľ
v mene spoločnosti: **Ing. Viera Sobolová na základe Plnomocenstva reg. zn. NDS: PP/2023/0062 zo dňa 27.06.2023**
IČO: **35 919 001**
DIČ: **2021937775**
IČ DPH: **SK2021937775**
Bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK95 8180 0000 0070 0069 4593**
SWIFT kód: **SPSRKBA**
Právna forma: **Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 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 majetkovoprávneho usporiadania stavby: „**Rýchlostná cesta R2 Zacharovce – Bátka**“. Realizácia stavby je vo verejnom záujme, ktorý je preukázaný Rozhodnutím o umiestnení stavby číslo: KSU BB-2011-8/8-1: OŠSS, Be zo dňa 03.03.2011 vydaným Krajským stavebným úradom v Banskej Bystrici, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 04.04.2011 (ďalej len „územné rozhodnutie“). Toto rozhodnutie bolo predĺžené Rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky číslo: OU-BB-OVBP2-2014/06275,DD zo dňa 19.02.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 26.03.2014 v znení oznámenia o oprave chyby v písomnom vyhotovení rozhodnutia č. OU-BB-OVBP2-2014/06275,DD zo dňa 27.02.2014. Dňa 18.02.2019 vydal Okresný úrad Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky Rozhodnutie číslo: OU-BB-OVBP2-2019/006599-9, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.03.2019. Týmto rozhodnutím bola predĺžená platnosť územného rozhodnutia o umiestnení stavby „Rýchlostná cesta R2 Zacharovce – Bátka“ ako líniovej stavby v katastrálnych územiach Zacharovce, Bakta, Rimavská Sobota, Tomášovce a Bátka do 04.04.2024. Rozhodnutím Okresného úradu Banská Bystrica, odbor výstavby a bytovej politiky číslo: OU-BB-OVBP2-2024/008041-010 zo dňa 26.01.2024, právoplatným dňa 29.02.2024 bola predĺžená platnosť územného rozhodnutia o umiestnení stavby vydaného Krajským stavebným úradom v Banskej Bystrici pod č. KSU BB-2011-8/8-1: OŠSS, Be zo dňa 03.03.2011 (právoplatného dňa 04.04.2011) do 04.04.2029.

Pre stavbu „Rýchlostná cesta R2 Zacharovce – Bátka“ bolo vydané **Osviedčenie o strategickkej investícii** č. 20429/2024/SSD/59591-M dňa 13.08.2024 Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky v súlade so zákonom č. 142/2024 Z. z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o strategických investíciách“).

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúceho sa v **katastrálnom území Tomášovce**, obec Tomášovce, okres Rimavská Sobota, zapísaného v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Rimavská Sobota, katastrálnym odborom nasledovne:

LV	Register KN	Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Por. č. v časti B LV
331	E	1115	3697	orná pôda	1/1	2

(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 rýchlostnej cesty „**R2 Zacharovce – Bátka**“, súčasťou ktorej sú stavebné objekty uvedené v článku III. tejto zmluvy.
- 2.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy je zameraný **Geometrickým plánom č. 31628826-112/2019/b** na dočasný a ročný záber k pozemkom pre stavbu Rýchlostná cesta

R2 Zacharovce – Bátka, DSP, vypracovaným spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, 974 01 Banská Bystrica, IČO: 31 628 826 zo dňa 04.12.2019 (ďalej len „geometrický plán“).

2.3. Predmet nájmu je definovaný v čl. III ods. 3.1.1 tejto zmluvy.

Článok III. Výška nájomného

3.1 **Výška nájomného** za prenájom pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je stanovená **Znaleckým posudkom č. 29/2024** zo dňa 25.09.2024 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností: Ing. arch. Pavel Bugár, Sládkovičova 74, 974 05 Banská Bystrica, evidenčné číslo znalca: 910348, 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 na obdobie 2 roky za prenájom pozemkov v rozsahu určenom geometrickým plánom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Dočasný záber na obdobie výstavby (2 roky)

LV č.	Číslo KNE parcely	Výmera v m ²	Diel v GP	Výmera dielu v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Výmera spoluvlastníckeho podielu v m ²	Nájomné v €/na podiel /za 12 mesiacov	Nájomné v €/na podiel /za 24 mesiacov	Objekt č.
331	1115	3697	33	38,00	0,595 €	1/1	38,00	22,61 €	45,22 €	501-00
Spolu:									45,22 €	

Názov stavebného objektu:

501-00 Kanalizácia rýchlostnej cesty R2

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za dočasný záber na obdobie 12 mesiacov spolu činí: 22,61 EUR s DPH

Nájomné za dočasný záber na obdobie 24 mesiacov spolu činí: 45,22 EUR s DPH

(slovom: Štyridsaťpäť eur a dvadsaťdva 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 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 4.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie výstavby 24 mesiacov. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska. Odo dňa stanoveného ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.
- 4.3 Zmluvné strany sa dohodli, že skutočný začiatok stavebných prác a s tým súvisiaci začiatok plynutia doby nájmu nájomca oznámi na svojom webovom sídle:
<https://ndsas.sk/r2-zacharovce-batka>
- 4.4 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že doba nájmu špecifikovaná v tejto zmluve sa môže predĺžiť, a to o čas potrebný pre realizáciu stavby. Nájomca oznámi prenajímateľovi predĺženie doby nájmu v oznámení zaslanom prenajímateľovi, a to s uvedením času, o ktorý sa doba nájmu predlžuje spolu s informáciou o výške nájomného za predĺženú dobu nájmu vypočítaného v súlade s článkom III. tejto zmluvy. Doručením takéhoto oznámenia prenajímateľovi sa považuje čas, o ktorý sa nájom predlžuje a výška nájomného za dojednanú medzi zmluvnými stranami.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je splatné do 90 dní odo dňa skutočného začatia stavebných prác, a to jednorazovo na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví faktúru so splatnosťou 30 dní od jej doručenia do sídla nájomcu.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku IV. ods. 4.4 tejto zmluvy je splatné do 60 dní odo dňa nájomcom doporučeného zaslaného oznámenia o predĺžení doby nájmu, a to jednorazovo na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví faktúru so splatnosťou 30 dní od jej doručenia do sídla nájomcu.

Článok VI. Zánik nájomného vzťahu

- 6.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - odstúpením od tejto zmluvy,
 - 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:
- účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
 - 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, ak v dôsledku skutočnej realizácie stavby, sa stavba nebude realizovať na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy, táto zmluva zanikne odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán 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 doručenú dňom, keby bolo jej prevzatie odmietnuté.

Článok VII.

Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku II. tejto zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku III. tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, za deň odovzdania pozemku sa bude považovať deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie. Pre vylúčenie pochybností platí, že pozemky sa nebudú odovzdávať protokolárne.
- 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 geometrického plánu dočasné vyňatie prenajatých pozemkov 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.
- 7.5 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku III. 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 vyhlasuje a zaručuje nájomcovi, že pred podpísaním tejto zmluvy neuzavrel a po 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 akúkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho, alebo iného práva k predmetu nájmu v prospech tretej osoby.

- 7.8 V prípade ak nájomca pred podpísaním tejto zmluvy alebo po podpísaní tejto zmluvy uzavrel inú kúpnu alebo darovaciu zmluvu a podal návrh na vklad vlastníckeho práva, pričom mu bolo zo strany nájomcu už uhradené nájomné, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného, a to za obdobie odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech tretej osoby do konca doby nájmu podľa článku IV. tejto zmluvy, na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy resp. na základe výzvy nájomcu, v lehote do 15 dní odo dňa doporučeného doručenia výzvy prenajímateľovi.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia o vecnom bremene

- 8.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že ak bude pri stavbe rýchlostnej cesty realizované vedenie elektronickej komunikačnej siete, elektrické, vodovodné, kanalizačné a iné vedenie ako vyvolaná úprava podľa § 18 ods. 13 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov, vznikne vo verejnom záujme k pozemkom dotknutým ich realizáciou v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníka tohto vedenia, t. j. vecné bremeno vznikne zo zákona v súlade s právnymi predpismi. Náklady spojené s realizáciou vyvolaných úprav a so vznikom vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca.
- 8.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že ak bude pri stavbe rýchlostnej cesty realizované iné vedenie, resp. iná vyvolaná úprava ako tá, ktorá je uvedená v odseku 8.1 tejto zmluvy, pri ktorej nevzniká vecné bremeno zo zákona, zaväzujú sa po zrealizovaní na pozemkoch dotknutých týmto vedením, resp. inou vyvolanou úpravou, zriadiť zmluvné vecné bremeno, a to uzavretím zmluvy v lehote do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na uzavretie zmluvy nájomcom. Prenajímateľ týmto výslovne súhlasí s realizáciou takéhoto stavebného objektu. Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena bude prenajímateľovi doručený po doručení porealizačného geometrického plánu a znaleckého posudku nájomcovi, ktorým bude určená všeobecná hodnota vecného bremena. Náklady spojené s realizáciou a so vznikom vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca.

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 piatich (5) rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného (1) vyhotovenia pre prenajímateľa a štyroch (4) 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. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
- 9.7 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že bol pri získavaní osobných údajov zo strany nájomcu informovaný v zmysle ustanovenia § 19 resp. § 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu.
- 9.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.9 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenájomcovi 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 prenájomcovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V *Bátka*, dňa *23.10.2024*

V Banskej Bystrici, dňa *08 OKT. 2024*

Prenajímateľ:
AGROBAN s.r.o.

Nájomca:
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.

Peter Šeňek
konateľ

Ing. Viera Šóbolová
na základe Plnomocenstva
reg. zn. NDS: PP/2023/0062 zo dňa 27.06.2023