

Nájomná zmluva

č. 1/NZ/2020/Bernolákovo/BSK

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

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Starland Holding, a.s.**
Sídlo: Hurbanovo nám. 6 , 811 03 Bratislava
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 1107/B
Štatutárny orgán: Ronald Tahotný, predseda predstavenstva
JUDr. Karin Jakubcová, podpredseda predstavenstva
IČO: 35683015
IČ DPH: SK2020860820
Bankové spojenie : Poštová banka, a.s.
Číslo účtu:

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

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Bratislavský samosprávny kraj**
Sídlo: Sabinovská č.16, 820 05 Bratislava 25
Právna forma: zriadený podľa zákona č. 302/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov
Štatutárny orgán: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Číslo účtu:

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

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

vyhlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti (ďalej len „**zmluva**“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**Prepojenie diaľničnej križovatky „Triblavina s cestou III/1059 (50212) Chorvátsky Grob – Čierna Voda“** (ďalej aj ako „ **predmetná stavba**“) a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby. Na uvedenú stavbu bolo vydané Obcou Chorvátsky Grob Rozhodnutie o umiestnení stavby č. 2460/2019 zo dňa 26.4.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.6.2019.

Článok II. Úvodné ustanovenia

- 2.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Bernolákovo, obec Chorvátsky Grob, okres Senec, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Senec, v registri katastrálneho odboru takto:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m2	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
6028	5140/13	C	123	1	1/1	orná pôda
6028	5140/15	C	32	1	1/1	ostatná plocha
6028	5140/16	C	21	1	1/1	ostatná plocha

(ďalej aj ako „pozemky“).

Článok III. Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenája časti pozemkov uvedených v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Bratislavskému samosprávnemu kraju, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava pre účel realizácie stavby **„Prepojenie diaľničnej križovatky „Triblavina s cestou III/1059 (50212) Chorvátsky Grob – Čierna Voda“** (ďalej aj ako **„predmetná stavba“**) .
- 3.2 Rozsah nájmu častí pozemkov uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka č. 42C/2019 (ďalej len „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou Niologik s.r.o., Miletičova 49, 821 09 Bratislava zo dňa 08.4.2019.

Článok IV. Cena nájmu - nájomné

- 4.1 **Cena nájmu** –za pozemky uvedené článku II., ods. 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 55/2019 (ďalej len „znalecký posudok“) vypracovaným Slovenskou technickou univerzitou, Stavebnou fakultou, Ústavom súdneho znactva, Bratislava, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti v zmysle 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.

Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m2	Výmera v m2 pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v €/m2/rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
6028	5140/13	C	1/1	2	8	8	3,03	24,24	052-00
6028	5140/15	C	1/1	4	29	29	3,03	87,87	052-00
6028	5140/16	C	1/1	1	21	21	3,03	63,63	052-00

Názov objektov:
052-00 Spätná rekultivácia v k.ú. Bernolákovo

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 175,74 €

Nájomné za 3 roky spolu činí: 527,22 €.

- 4.2 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 líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu na Bratislavskom samosprávnom kraji, Sabinovská 16, Bratislava.

Článok V. Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa článku VI. ods. 4.1 uhradí nájomca za celú dobu nájmu na základe prenájomateľom vystavenej faktúry na bankový účet prenájomateľa uvedený na faktúre. Prenajímateľ vystaví predmetnú faktúru najskôr po dni začatia trvania nájmu podľa článku VI. ods. 6.2. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok VI. Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na časti pozemku bližšie špecifikované v článku IV. ods. 4.1. sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu časti pozemku uvedených v článku IV. ods. 4.1. začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska v oznámení zaslanom prenájomateľovi zo strany nájomcu, pričom nájomca zašle prenájomateľovi oznámenie pred zriadením staveniska. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie predmetnej stavby.

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) výpoveďou
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel, t.j. na realizáciu predmetnej stavby.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin.
- 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 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie cestného telesa sa nebude na pozemku uvedenom v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy predmetná stavba realizovať. Táto zmluva zanikne v zmysle ods. 7.1 c) tohto článku zmluvy, dorúčením písomného odstúpenia od zmluvy prenájomateľovi.

Článok VIII.
Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté časti pozemku užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu predmetnej stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi časti pozemku uvedené v článku IV. ods. 4.1. 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, vyčistený bez zariadenia staveniska, stavebných materiálov, odpadov, stavebných mechanizmov.
- 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 pozemok/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu na dobu výstavby podľa článku IV. ods. 4.1. 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 **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu dočasné vyňatie prenajatých častí pozemku z poľnohospodárskeho pôdneho fondu. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých častiach pozemku, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby predmetnej stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených častiach pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia.
- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k častiam pozemku uvedených v článku IV. ods. 4.1. tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že podľa jeho vedomosti k častiam pozemku, ktoré sú predmetom tejto zmluvy neprebíha žiadne konanie na súde, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé.
- 8.8 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto zmluvy neuzavrie žiadnu inú nájomnú zmluvu k predmetu nájmu..
- 8.9 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa ods. 7.1 písm. a) z dôvodu, že nájomca pokračuje v realizácii predmetnej stavby doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného 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. 6.3. tejto zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 8.10 V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného v ods. 8.9. tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa ods. 8.9. tohto článku bude uhradené prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej prenajímateľom so splatnosťou 30dní odo dňa skončenia predĺženej doby nájmu.
- 8.11 Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu uvedenom v článku II a III tejto zmluvy má prenajímateľ vybudované inžinierske siete. Nájomca je povinný pred začatím plynutia doby nájmu v zmysle článku VI bod 6.2 tejto zmluvy vyžiadať si od prenajímateľa vytýčenie inžinierskych sietí, vytýčenie inžinierskych sietí v plnom rozsahu rešpektovať a v prípade ak z dôvodu realizácie predmetnej stavby vznikne na pozemku a/alebo inžinierskych sieťach akákoľvek škoda je povinný uskutočniť bez zbytočného odkladu na vlastné náklady úkony na jej odstránenie.

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 štát, 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 štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, 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 troch 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. Nájomca je povinný nadobudnutie účinnosti zmluvy prenajímateľovi písomne oznámiť.
- 13.8 Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný zmysle § 13 ods. 1 písm. b) 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 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:

Starland Holding a.s.

Bratislavský samosprávny kraj

.....
Ronald Tahotný
predseda predstavenstva

.....
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

Starland Holding a.s.

.....
JUDr. Karin Jakubcová
podpredseda predstavenstva