

**Nájomná zmluva  
a zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene  
č. 30201/NZaZoVB-1173/2019/Brodno/1514/IFI  
(ďalej aj ako „zmluva“)**

uzavretá podľa § 663 Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

**1. SEVEROSLOVENSKE VODÁRNE A KANALIZÁCIE, a.s.**

so sídlom: Bôrická cesta 1960, 010 57 Žilina

Štatutárny orgán: predstavenstvo

Zastúpená:

Ing. Tatiana Štrbová, predsedníčka predstavenstva

Ing. Miroslav Kundrik, člen predstavenstva

Právna forma: akciová spoločnosť

Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel: Sa, vložka číslo 10546/L

IČO: 36 672 297

IČ DPH: SK2022238900

Bankové spojenie: ČSOB a.s. Bratislava, Číslo účtu: 25788033/7500

IBAN: SK517500000000025788033, SWIFT: CEKOSKBX

ako „prenajímateľ“ na strane jednej

a

**2. Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**

Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava

Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu

Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B

Štatutárny orgán: Predstavenstvo

v zastúpení: Ing. Ján Ďurišin – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ

Ing. Ladislav Dudáš, PhD – podpredseda predstavenstva

Zastupuje: JUDr. Alena Gombárová – na základe plnomocenstva reg. zn. NDS:

66/17655/10701/2013 zo dňa 14.05.2013

IČO: 35 919 001

DIČ: 2021937775

Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,

IBAN: SK30 1111 0000 0066 2485 9013

SWIFT kód: UNCTRSKBX

ako „nájomca“ na strane druhej,

prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“.

**Článok I.**

1.1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Brodno, obec Žilina, okres Žilina, zapísaných na Okresnom úrade Žilina, katastrálnom odbore nasledovne:

LV	Parcela registra	Parcelné číslo	Spoluvlastnícky podiel	Výmera KN-C, E v m <sup>2</sup>	Druh pôdy
738	C	621/6	1/1	69	záhrady
738	C	985/2	1/1	91	ostatné plochy

- 1.2. Nájomca je stavebníkom stavby diaľnice **D3 Žilina Brodno - Kysucké Nové Mesto**, (ďalej aj ako „predmetná stavba“), na ktorú bolo vydané mestom Žilina Odbor stavebný a životného prostredia - oddelenie stavebného poriadku územné rozhodnutie Č. s.: 2008/C-7489/HI, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.02.2014 a vzhľadom na skutočnosť, že realizácia predmetnej stavby diaľnice je vo verejnom záujme, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

## Článok II.

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov oddelené z nehnuteľností citovaných v článku I. bod 1.1 tejto zmluvy, pričom rozsah nájmu na predmetných pozemkoch je zameraný Geometrickým plánom č. č. 36438626 – 39/2015 zo dňa 22.02.2016 (ďalej aj ako „**geometrický plán**“) vypracovaným spoločnosťou PROMA INVEST, Žilina nasledovne:

### 2.1.1. záber do jedného roka

Parcelné číslo	Diel č.	Výmera dielu	Spoluvlastnícky podiel	Výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Nájomné v eurách za 1 m <sup>2</sup> /1 rok	Spolu náhrada v € na rok za záber a podiel	Objekt
621/6	300	1	1/1	1,00	1,08	1,08	690-00
985/2	589	37	1/1	37,00	0,57	21,09	723-00, 743-00, 785-00

Spolu náhrada na rok: **22,17 €**

ďalej spoločne aj ako „**predmetné pozemky**“.

Výška náhrady je vypočítaná podľa vzorca:  

$$\text{záber v m}^2 \times \text{nájomné v € / m}^2 \text{ / rok} \times \text{vlastnícky podiel} = \text{nájomné v € / rok}$$

Nájom za pozemok je odvodený od všeobecnej hodnoty pozemku a jeho hodnota je stanovená na úrovni **bez DPH**.

- 2.2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaných objektov a za účelom výstavby a trvalého umiestnenia predmetnej stavby a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky:

Parcelné číslo	Diel č.	Číslo a názov objektu
621/6	300	690, Preložka TS km 1,0 cesty I/11
985/2	589	723, Preložka kábla zabezp. zariadenia ŽSR v žkm 252,604-254,820 743, Úprava TF kábla v km 12,530-13,550 D3 - prípojka pre ŽS Brodno 785, Prekládka DK ŽSR v žkm 252,470-254,890 na preložke c. I/11

Pozemok p.č. KNC 985/2 je využívaný pre kalníkovú šachtu K31.

- 2.3. Nájomca je povinný pri realizácii výstavby neobmedziť prístup prenajímateľa k zariadeniam verejného vodovodu, verejnej kanalizácie za účelom ich riadneho prevádzkovania.

## Článok III.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva pre účely stavby do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov, oddelené z nehnuteľností citovaných v článku II. tejto zmluvy vymedzených geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv na realizáciu výstavby diaľnice.
- 3.2. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že do 3 rokov po vstupe na pozemky, najneskoršie do kolaudácie stavby uzatvoria Dodatok k nájomnej zmluve na ročný záber stavby na predmet nájmu ako je uvedený v článku II. tejto zmluvy. Vyhotovenie Dodatku k nájomnej zmluve zabezpečí nájomca a prenajímateľ sa zaväzuje tento podpísať do 15 dní od obdržania jeho návrhu.

- 3.3. Zmluvné strany sa zároveň dohodli a prenajímateľ ako aj nájomca výslovne súhlasia s tým, že presný rozsah predmetu nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene, t.j. veľkosť spoluvlastníckych podielov prenajímateľa bude spresnený a určený v zmysle aktuálneho stavu, ktorý bude zapísaný na príslušnom liste vlastníctva v čase vyhotovenia Dodatku k nájomnej zmluve a bude určený na základe rozhodnutia Okresného úradu v Žiline, katastrálneho odboru, o zmene ROEP, a to z dôvodu, že súčasný zápis veľkosti spoluvlastníckych podielov na príslušnom liste vlastníctva nemusí byť správne zapísaný.
- 3.4. Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy dáva súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie, vyňatie a obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a vyňatie a obmedzenie využívania lesných pozemkov (ak sú v zábere) z funkcie lesa, s uvedením výšky a spôsobu poskytnutia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva a so zámerom v súlade s ustanovením § 7 ods. 2 a § 35 ods. 3 zákona číslo 326/2005 Z.z. o lesoch, súhlasí so vstupom na pozemok, s výrubom drevín (ak sú v zábere), s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v článku II. tejto zmluvy, pri dodržaní zákonného ochranného pásma zariadení vo vlastníctve prenajímateľa, ktoré sú umiestnené na predmetných pozemkoch.
- 3.5. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, dokladom k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo.

#### Článok IV.

- 4.1. Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku II. v bode 2.1.1. sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok.
- 4.2. Nájom sa začína dňom zahájenia stavebných prác na predmetnom stavebnom objekte po právoplatnosti stavebného povolenia za účelom uskutočnenia stavby a nájom končí uplynutím dohodnutej doby nájmu, ktorá bude spresnená v Dodatku k tejto zmluve, alebo aj skôr, uskutočnením stavby, ak je táto doba kratšia ako dohodnutá doba nájmu a uvedením pozemkov do pôvodného stavu.  
V prípade nepredvídaných objektívnych okolností pri realizácii stavby môže byť doba nájmu predĺžená na základe Dodatku k nájomnej zmluve, s čím prenajímateľ vopred súhlasí.
- 4.3. Nájomné za užívanie pozemkov uvedených v čl. II. tejto zmluvy je určené v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení znaleckým posudkom číslo 139/2016 zo dňa 01.05.2016, vypracovaným znalcom: Ing. Katarínou Brezániovou, znalcom v obore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, vo výške uvedenej v čl. II. Bod 2.1.1. ako ročné nájomné za 1m<sup>2</sup>. Predpokladané nájomné za 1 rok nájmu spolu za všetky pozemky a spoluvlastnícky podiel prenajímateľa je: 22,17 €. Definitívne nájomné bude dohodnuté v Dodatku k tejto zmluve na základe aktuálneho znaleckého posudku platného v čase nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 4.4. Nájomca vyplatí prenajímateľovi za nájom pozemkov nájomné za skutočnú dobu užívania pozemku, zaokrúhlenú na celé mesiace, ktoré bude vypočítané z ročného nájomného.
- 4.5. Po ukončení výstavby predmetnej stavby nájomca uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu.
- 4.6. Nájomca vhodným spôsobom zabezpečí proti poškodeniu jestvujúce podzemné vedenia a objekty verejného vodovodu a verejnej kanalizácie počas výstavby diaľnice, ktoré sa nachádzajú na uvedených pozemkoch.

#### Článok V.

- 5.1. Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak :
  - nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel
  - nájomca užíva pozemok v rozpore so zmluvou
  - dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako 3 mesiace po stanovenej lehote.
- 5.2. Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak účel nájmu pominul.
- 5.3. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhou zmluvnou stranou.

#### Článok VI.

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že najneskoršie do 12 mesiacov od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavebný objekt uvedený v bode 2.1.1. zmluvy (inžinierske siete) uzavrú na pozemky uvedené v tomto bode zmluvu o vecnom bremene in rem za odplatu v rozsahu záberu podľa príslušných právnych noriem na základe porealizačného geometrického plánu skutočného vyhotovenia stavby spolu s príslušným ochranným pásmom. Vecné bremeno môže vzniknúť aj zo zákona. Vecné bremeno môže byť zriadené aj pre tretiu osobu v zmysle §50

Občianskeho zákonníka a to výhradne pre správcu príslušnej siete. Náklady spojené so zriadením vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca podľa tejto zmluvy.

- 6.2. Vecné bremeno bude oprávňovať nájomcu v tejto zmluve resp. správcu siete prevádzkovať a vykonávať údržbu a opravu uvedenej stavby. Povinný z vecného bremena bude povinný za jednorazovú odplatu strpieť uvedené oprávnenia oprávneného z vecného bremena.
- 6.3. Jednorazová výška odplaty za zriadenie vecného bremena bude stanovená znaleckým posudkom v zmysle právnych predpisov platných v čase uzavretia zmluvy.

## Článok VII.

- 7.1. Zmluvná strana 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. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy prebieha nejaké konanie, o ktorom nebol nájomca informovaný, u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, ďalej prehlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenajímateľ je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve a zodpovedá za to, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarováť jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.
- 7.2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len so vzájomným súhlasom oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia mať písomnú formu a musia byť vo forme číslovaných dodatkov.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcim prevode vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným v článku II. tejto zmluvy bez vedomia nájomcu. V prípade nakladania s pozemkami uvedenými v článku č. II tejto zmluvy upovedomí o tom nájomcu. Inak prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by porušením tohto záväzku vznikla nájomcovi.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 7.5. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Dňom uzatvorenia nájmovej zmluvy sú prenajímateľ a nájomca touto zmluvou viazaní.
- 7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že právne účinky tejto zmluvy sú v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov, v nadväznosti na § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v platnom znení, podmienené aj jej zverejnením.
- 7.7. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VII. bod 7.7. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 7.8. Táto zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach, z toho 3 vyhotovenia pre nájomcu a 1 vyhotovenie pre prenajímateľa.
- 7.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali a jej obsah porozumeli, ďalej že bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.

V ŽILINE dňa 29.1.2019

Prenajímateľ:

SEVEROSLOVENSKE  
VODARNE A KANALIZACIE, a.s.

Ing. Tatiana Štrbová, predsedníčka predstavenstva  
SEVEROSLOVENSKE VODARNE A KANALIZACIE, a.s.

Ing. Miroslav Štrbový, predseda predstavenstva  
SEVEROSLOVENSKE VODARNE A KANALIZACIE, a.s.

V Bratislave, dňa 21 JAN. 2019

Nájomca:

JUDr. Alena Gombárová  
Národná diaľničná spoločnosť a.s.  
zastúpená na základe plnomocenstva

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.  
Dubravská cesta 14 841 04 Bratislava  
Slovenská republika  
ICO 35 919 001 IČ DPH SK2021937775  
- 58 -