



**Nájomná zmluva  
a zmluva o budúcej zmluve o vecnom bremene**

č. 30201/NZaZoVB-002/2015/Rusovce/1175/RZ+VB/Mi  
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzavretá podľa § 663 a § 50a Občianskeho zákonníka č. 40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami:

**1. Prenajímateľ:** **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**  
Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava  
**Zastúpený:** Ivo Nesrovnal, primátor mesta  
**Peňažný ústav:** ČSOB, a.s.  
**Číslo účtu:** ( IBAN ) SK 5875000000000025828453  
**BIC – SWIFT:** CEKOSKBX  
**Variabilný symbol:** 30201/002  
**IČO:** 00 603 481

**Správca:** **Mestská časť Bratislava - Rusovce**  
**Zastúpený:** Dušan Antoš, starosta  
**Sídlo:** Vývojová 8, 851 10 Bratislava - Rusovce  
**Bankové spojenie:** VÚB, a.s., Bratislava  
**Číslo účtu:** 1525 052/200  
**Variabilný symbol:** 292014  
**IČO:** 00 304 611

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

a

**2. Nájomca:** **Národná diaľničná spoločnosť, a. s.**  
**Sídlo:** Mlynské Nivy č. 45, 821 09 Bratislava  
**Právna forma:** Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B  
**Štatutárny orgán:** Predstavenstvo  
**v zastúpení:** Milan Gajdoš – predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Pavol Kováčik - podpredseda predstavenstva  
**Zastupuje:** Monika Nekoľová na základe plnej moci č.

**IČO:** 35 919 001  
**DIČ:**  
**IČ-DPH:**  
**Bankové spojenie:**

**IBAN:**  
**SWIFT:**

(ďalej len „nájomca“ na strane druhej v príslušnom gramatickom tvare)

(spolu ďalej len „zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare)

## Článok I.

- 1.1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Rusovce, obec Bratislava – m.č. Rusovce, okres Bratislava V zapísaných na Okresnom úrade Bratislava, katastrálnom odbore nasledovne:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Spoluvlastnícky podiel	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
1779	2560/1	E	1/1	867	orná pôda

- 1.2. Nájomca je stavebníkom stavby diaľnice D4 „Bratislava, Jarovce – Ivanka sever“ (ďalej aj ako „predmetná stavba“), na ktorú bolo vydané Okresným úradom Bratislava Územné rozhodnutie č. OU-BA-OVBP2-2014/58427/KAZ zo dňa 29.10.2014, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 02.01.2015.
- 1.3. Vzhľadom na skutočnosť, že realizácia predmetnej stavby diaľnice je vo verejnom záujme, zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmlúvy, ktorá je súčasne aj zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena.

## Článok II.

- 2.1. Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi časti pozemku oddelené z nehnuteľnosti citovanej v článku I. bod 1.1 tejto zmlúvy, pričom rozsah nájmu na predmetnom pozemku je zameraný Geometrickým plánom zo dňa 12.02.2014 pre uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka (ďalej aj ako „geometrický plán“) vypracovaným spoločnosťou Dopravoprojekt a.s., Divízia Bratislava I., Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava nasledovne:

záber do jedného roka

LV č.	Číslo KN-E parcely	Diel č.	Výmera záberu dielu v m <sup>2</sup>	Spoluvlastnícky podiel	Nájomné v € za 1m <sup>2</sup> /1 rok	Spolu náhrada v € na rok za záber a podiel	Objekt č.
1779	2560/1	203	14	1/1	4,837	67,72	757-00 758-00 759-00 601-00 612-00
1779	2560/1	204	155	1/1	4,837	749,74	757-00 758-00 759-00 601-00 612-00
1779	2560/1	205	145	1/1	4,837	701,37	757-00 758-00 759-00 601-00 612-00
	Spolu		314			1518,83	

Spolu náhrada na rok: **1518,83 €**

slovom: *jedentisícpäťstoosemnásť eur a osemdesiattri centov*

ďalej aj ako „predmetný pozemok“ dočasne využitý pri výstavbe stavebných objektov:

- 757-00 - Preložka optického kábla a zariadení SITEL v km 2,436 D4
- 758-00 - Preložka MOK kábla SLOVAK TELEKOM v km 2,436 D4
- 759-00 - Preložka DK kábla SLOVAK TELEKOM v km 2,436 D4

601-00 - Preložka vzdušného vedenia VVN 110 kV - 1.č.8898 v km 2,440 D4  
612-00 - Preložka vzdušného vedenia VN 22 kV - 1.č.144 v km 2,400 D4

- 2.2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe definovaných stavebných objektov a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky za účelom uloženia inžinierskych sietí. V prípade, že výstavbu predmetnej stavby (úplne alebo čiastočne) bude nájomca vykonávať prostredníctvom tretích osôb, toto oprávnenie užívať predmet nájmu sa vzťahuje aj na tieto tretie osoby. Konanie takejto tretej osoby sa považuje za konanie nájomcu.

### Článok III.

- 3.1. Prenajímateľ prenecháva pre účely stavby do odplatného užívania nájomcovi časti pozemku, oddelené z nehnuteľností citovanej v článku II. tejto zmluvy vymedzených „geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv“ na realizáciu výstavby diaľnice.
- 3.2. Zmluvné strany sa týmto zaväzujú, že postupne do 3 rokov po vstupe na pozemok, 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, po vzájomnom odsúhlasení, podpísať do 15 dní od obdržania jeho návrhu.
- 3.3. 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, 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.
- 3.4. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, dokladom k pozemku uvedenému v článku II. tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo.

### Článok IV.

- 4.1. Nájomná zmluva na pozemok uvedený v článku II. v bode 2.1. sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa zahájenia stavebných prác na preložke inžinierskych sietí, ktoré bude spresnené v Dodatku k tejto zmluve.
- 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.
- 4.3. Nájomné za užívanie pozemku uvedeného v čl. II. tejto zmluvy je určené v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení znaleckým posudkom číslo 577/2015 zo dňa 28.02.2015 vypracovaným znalcom ÚEOS - KOMERCIA, a.s ako ročné nájomné. Definitívne nájomné bude dohodnuté v Dodatku k tejto zmluve v súlade so skutočnou dobou záberu pozemku.
- 4.4. Nájomca vyplatí prenajímateľovi za nájom pozemku 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.

### 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.

2. Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak účel nájmu pominul.
3. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhou zmluvnou stranou.
- 5.4. Prenájom pozemku je schválený Miestnym zastupiteľstvom: Uznesenie č.54 zo dňa 13.05.2015.

#### 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.zmluvy (inžinierske siete) uzavru 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 sťažiť 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. Z odplaty za zriadenie vecného bremena určenej znaleckým posudkom sa odpočíta výška predbežnej odplaty stanovená podľa tohto článku VI. bodu 6.4 tejto zmluvy.
- 6.4. Nájomca a zároveň budúci oprávnený z vecného bremena sa touto zmluvou zaväzuje uhradiť prenajímateľovi a zároveň budúcemu povinnému z vecného bremena Hlavnému mestu SR Bratislave predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena stanovenú podľa Rozhodnutia primátora hlavného mesta SR Bratislavy č. 28/2011, zo dňa 01.11.2011, ktorým sa stanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno v celkovej výške **8 437,18 Eur** (záber 314 m<sup>2</sup> za ornú pôdu v k. ú. Rusovce sa vynásobí sadzbou **53,74 Eur/m<sup>2</sup>**, znížená podľa poznámky pod bodom b) uvedeného rozhodnutia o 50%) do 60 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet Hlavného mesta SR Bratislavy vedený v Československej obchodnej banke, a.s., číslo účtu: (IBAN) SK587500000000025828453, BIC-SWIFT: CEKOSKBX, variabilný symbol: 30201/002.
- 6.5. V prípade, že v dôsledku porealizačného zamerania umiestnenia vecného bremena in rem, nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy vecné bremeno skutočne umiestnené, príslušné ustanovenia nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve o vecnom bremene stratia platnosť dňom nasledujúcim po dni overenia porealizačného geometrického plánu v rámci dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby. Prenajímateľ a budúci oprávnený z vecného bremena sa zaväzuje vyplatenú predbežnú odplatu vrátiť v lehote do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o vyhotovení porealizačného zamerania uloženia sietí.

#### Článok VII.

- 7.1. 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 deklarovať jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.

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 budúcom 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. 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.
- 7.5. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 7.6. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Dňom uzatvorenia zmluvy o nájme sú prenajímateľ a nájomca touto zmluvou viazaní.
- 7.7. 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.
- 7.8. 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.
- 7.9. Táto zmluva je vyhotovená v 6 vyhotoveniach, z toho 3 vyhotovenia pre nájomcu a 3 vyhotovenia pre prenajímateľa.
- 7.10. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísom prečítali a jej obsahu 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 Bratislave, dňa ..... 06.07.2015

V Bratislave, dňa ..... 2.02.2016

Prenajímateľ:

Nájomca:

Ivo Nesrovnal  
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Ing. Monika Nekolová  
na základe plnej moci

V Bratislave, dňa 9.2.2016

Dušan Antoš  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Rusovce