

**Nájomná zmluva**  
**č. 01-2021**

uzatvorená v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

**Článok I.**  
**Zmluvné strany**

**1.1 Prenajímateľ:**

Obchodné meno: **Port Service Gate, a.s.**  
Sídlo: **Porubského 2, 811 06 Bratislava**  
Registrácia: **Obchodný register Okr. súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 4193/B**  
Štatutárny orgán: **Ing. Jaroslav Mihál – člen a predseda predstavenstva**  
IČO: **36 809 403**  
IČ DPH: **SK 2022421522**  
IBAN: **[REDAKOVANÉ]**  
(ďalej len „Prenajímateľ“)

**1.2 Nájomca:**

Obchodné meno: **Martinská teplárenská, a.s.**  
Sídlo: **Robotnícka 17, 036 08 Martin**  
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu Žilina, oddiel Sa, vložka č. 10329/L**  
Štatutárny orgán: **JUDr. Erik Štefák - člen a predseda predstavenstva**  
**Ing. Tibor Petráš - člen predstavenstva**  
IČO: **36 403 016**  
IČ DPH: **SK2020122555**  
IBAN: **[REDAKOVANÉ]**  
(ďalej len „Nájomca“)  
(spolu ďalej len „Zmluvné strany“)

**Článok II.**  
**Základné ustanovenia**

2.1 Zmluvné strany deklarujú, že sú vlastníčkami susediacich nehnuteľností – pozemkov v bližšom centre mesta Martin, ktoré spoločne vytvárajú územný celok s perspektívou jeho ďalšieho rozvoja a využitia. Zástupcovia Zmluvných strán sa rozhodli uzatvorením tejto zmluvy vytvoriť základný rámec pre budúcu spoluprácu a zároveň pripraviť podmienky pre možný rozvoj uvedenej lokality.

2.2 Spoločnosť Martinská teplárenská, a.s. je držiteľom povolenia na prevádzkovanie dráhy, železničnej vlečky na základe Rozhodnutia Dopravného úradu č. [REDAKOVANÉ] zo dňa 16.12.2016.

2.3 Spoločnosť Port Service Gate, a.s. ako vlastníčkou pozemku, na ktorom sa železničná vlečka spolu s infraštruktúrou patriaca spoločnosti Martinská teplárenská, a.s. nachádza deklaruje záujem na

zachovaní železničnej vlečky spolu s infraštruktúrou a prostredníctvom tejto Zmluvy dáva Nájomcovi do nájmu svoj pozemok definovaný v Článku III tejto Zmluvy.

2.4 Obidve Zmluvné strany sa dohodli, že všetky aktivity, ktoré v budúcnosti budú smerovať k využitiu pozemkov, ktoré obidve Zmluvné strany vlastní ( 1207/1 , 1200/26 ) budú riešené samostatnou zmluvou o spolupráci.

### **Článok III. Predmet nájmu**

3.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, zapísanej v katastri nehnuteľností Slovenskej republiky, vedenom Okresným úradom Martin, katastrálnym odborom, zapísanej na liste vlastníctva č. 5725, vydanom pre katastrálne územie Martin, obec Martin, okres Martin, a to pozemku – parcela registra C-KN č. 1207/1 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 6.453 m<sup>2</sup> (ďalej len „nehnuteľnosť“ alebo „Predmet nájmu“), na ktorom sa uvedená železničná infraštruktúra nachádza.

3.2 Prenajímateľ na základe tejto zmluvy prenecháva za odplatu Nájomcovi Predmet nájmu za účelom jeho užívania na výkon vlastnej obchodnej činnosti zapísanej v príslušnom obchodnom registri, za podmienok uvedených v tejto Zmluve.

3.3 Nájomca sa touto Zmluvou zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Článkom V. tejto Zmluvy.

3.4 Prenajímateľ odovzdá Nájomcovi Predmet nájmu v deň podpisu tejto Nájomnej zmluvy v stave umožňujúcom plné, neobmedzené a nerušené užívanie Predmetu nájmu, a tento je povinný predmet nájmu udržiavať v takomto stave počas celej doby nájmu na vlastné náklady.

3.5 Prenajímateľ prehlasuje, že na pozemku neviaznu žiadne tarchy, záložné práva ani vecné bremená, ktoré by bránili Nájomcovi plnohodnotne užívať Predmet nájmu.

3.6 Nájomca podpisom tejto Nájomnej zmluvy vyhlasuje, že je mu stav Predmetu nájmu k okamihu podpisania tejto Nájomnej zmluvy známy, a že tento zodpovedá dohodnutému účelu nájmu a ostatným dojednaniam uvedeným v tejto Nájomnej zmluve.

### **Článok IV. Účel nájmu**

4.1 Účelom nájmu je

- a) zachovanie železničnej infraštruktúry spoločností Martinská teplárenská, a.s. na pozemku Prenajímateľa,
- b) zabezpečenie prevádzky železničnej vlečky,
- c) zabezpečenie prístupu ( výjazdu ) na hlavnú cestu – ulicu Československej armády pre potreby Nájomcu a jeho dodávateľov obslužných a servisných služieb.

4.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že je výlučným vlastníkom Predmetu nájmu, a že má oprávnenie poskytnúť a zriadiť nájom vyplývajúci z tejto Zmluvy podľa právnych predpisov Slovenskej republiky.

**Článok V.**  
**Výška, splatnosť a spôsob úhrady nájomného**

5.1 Zmluvné strany akceptujú zameranie koľajnic na pozemku Prenajímateľa firmou GEOFOR – [REDAKOVANÉ] [REDAKOVANÉ] súradnicovým systémom JTSK v marci 2007, z ktorého vyplýva záber pozemku pod koľajnicami nasledovne:

Záber pozemku pod koľajnicami spoločnosťou MT, a.s predstavuje rozlohu 1.886 m<sup>2</sup>

5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného za užívanie Predmetu nájmu predstavuje sumu vo výške **323,- EUR bez DPH mesačne** (slovom: trisdvadsaťtri EUR). Uvedená výška nájomného **2,05 Eur/m<sup>2</sup>** je zmluvnými stranami dohodnutá len na obdobie, kedy nedochádza k aktívnemu využívaniu vlečky.

5.3 Celková výška nájomného za Predmet nájmu tak predstavuje **3.876,- EUR bez DPH ročne**. (slovom: tritisícosemstosedemdesiatšesť EUR) (ďalej v texte len „Nájomné“).

5.4 Nájomné bude platené Prenajímateľovi na základe riadne vystavenej faktúry bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy a je splatné vždy najneskôr v desiaty pracovný deň kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné uhrádza.

5.5 Faktúru za prvé nájomné za obdobie od 01.01.2021 (platnosť Zmluvy) do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy bude vystavená Prenajímateľom v sume rovnajúcej sa súčtu ucelených mesačných období.

5.6 V prípade omeškania platby je Nájomca povinný platiť od prvého dňa omeškania spolu so splatným nájomným za príslušné obdobie aj úroky z omeškania vo výške 0,04 % denne za každý aj začatý deň omeškania.

5.7 Za dátum uskutočnenia platby sa považuje deň pripísania celej fakturovanej čiastky na účet Prenajímateľa.

5.8 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zvýšenia miery inflácie alebo zvýšenia cenového indexu cien pozemkov v danej lokalite mesta Martin bude cena nájmu na ďalšie obdobie upravená v zmysle tohoto navýšenia.

**Článok VI.**  
**Podmienky nájmu, povinnosti Zmluvných strán**

6.1 Nájomca bude uhrádzať nájomné v zmysle zmluvných dojednaní.

6.2 Nájomca smie užívať Predmet nájmu len na účely určené v Článku IV. tejto Zmluvy. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Starostlivosť a údržbu prenajatého pozemku zabezpečí Nájomca počas celej doby nájmu na vlastné náklady.

6.3 Prenajímateľ sa s Nájomcom dohodol na základe § 6 ods. 2 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, že Nájomca je povinný zabezpečiť v Predmete nájmu

všetky úlohy ochrany pred požiarimi podľa ustanovení tohto zákona. Nájomca sa zároveň zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním Predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch (vodný zákon) v znení neskorších predpisov, zákona č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákona č. 17/1992 Zb. o životnom prostredí v znení neskorších predpisov. V prípade porušenia uvedených povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené.

6.4 Nájomca sa so stavom predmetu nájmu oboznámil pred podpísaním tejto zmluvy a potvrdzuje, že predmet nájmu preberá do užívania bez akýchkoľvek závad.

6.5 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah podľa článku VII. výpoveďou.

6.6 Prenajímateľ akceptuje spoluprácu Nájomcu so Železničnou spoločnosťou Cargo Slovakia, a.s., Drieňová 24, 820 09 Bratislava.

6.7 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú na predmete nájmu spôsobí a je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na predmete nájmu. Rovnako zodpovedá nájomca za osoby, ktorým umožnil do predmetu nájmu prístup. Ak nájomca závady neodstráni a neuvedie poškodené veci do pôvodného stavu, resp. ak to nie je možné, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu náhradu vzniknutej škody.

6.8 Nájomca je povinný prevádzkovať svoje technické zariadenia užívané na Predmete nájmu v súlade s platnými právnymi predpismi a normami. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadne škody na takýchto technických zariadeniach užívaných na predmete nájmu. Nájomca nedovolí, aby boli v Predmete nájmu umiestnené, skladované akékoľvek nebezpečné látky, kontaminujúce látky, toxické látky alebo odpady, nakažlivé látky, azbest alebo materiály obsahujúce azbest. To neplatí v prípade uchovávaní palív a mazív určených pre činnosť strojov, zariadení a vozidiel nájomcu, alebo certifikovaných palív slúžiacich pre účely výroby elektriny a tepla spoločnosti Martinská teplárenská, a.s.

6.9 Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou. Ak činnosťou Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

6.10 Nájomca je povinný umožniť vstup na Predmet nájmu oprávneným zamestnancom Prenajímateľa za účelom kontroly stavu Predmetu nájmu, opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na Predmete nájmu.

6.11 Pokiaľ sa Zmluvné strany písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť, odstrániť stavby vo vlastníctve Nájomcu a protokolárne ho odovzdať Prenajímateľovi.

6.12 Nájomca sa zaväzuje, že v prípade odpredaja, alebo prenájmu vlečky, ktorá je postavená na Predmete nájmu, okamžite túto skutočnosť oznámi Prenajímateľovi najneskôr do siedmich (7) dní odo dňa kedy nadobudne právoplatnosť kúpna alebo nájomná zmluva. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade odpredaja alebo prenájmu vlečky, ktorá je postavená na Predmete nájmu prevedie záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy na nového vlastníka, alebo nájomcu vlečky. V opačnom prípade bude Nájomca povinný platiť nájomné podľa Zmluvy až do ukončenia nájmu v súlade s Článkom VII. tejto Zmluvy.

6.13 Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca po skončení nájmu Predmet nájmu neopustí a neodstráni svoje zariadenia vrátane železničnej vlečky (koľajníc, podvalov, elektrických stĺpov spolu s elektrickými káblami) má prenajímateľ nárok na náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške dojednaného nájomného, a to za každý začatý mesiac užívania predmetu nájmu po skončení nájmu.

## **Článok VII.**

### **Doba nájmu a skončenie nájmu**

7.1 Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu tejto Zmluvy a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že túto Zmluvou možno ukončiť:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou Prenajímateľa z dôvodu nedodržania povinnosti zo strany Nájomcu uvedených v čl. VI, bod 6.1, bod 6.2, bod 6.5 a bod 6.7 tejto Zmluvy, a to s výpovednou lehotou 3 mesiace odo dňa doručenia výpovede Nájomcovi,
- c) písomnou výpoveďou Nájomcu bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 3 mesiace odo dňa doručenia výpovede Prenajímateľovi,
- d) odstúpením od tejto Zmluvy v prípadoch uvedených v ust. § 679 Občianskeho zákonníka.

7.3. Ukončenie Zmluvy v zmysle článku VII. bod 7.2 tejto Zmluvy je podmienené odstránením stavby (vlečky) vrátane infraštruktúry nachádzajúcej sa na Predmete nájmu (stĺpy osvetlenia, nadzemné a podzemné vedenie) vrátane sanácie pozemku pod koľajami a ich ochranného pásma. Zmluvné strany sa dohodli, že po ukončení tejto Zmluvy podľa článku VII. bod 7.2 tejto Zmluvy, prebehne osobné rokovanie medzi Zmluvnými stranami o určení lehoty a spôsobe odstránenia stavby (vlečky), ktorá však nesmie byť kratšia ako 12 mesiacov od ukončenia Zmluvy.

7.4 V prípade likvidácie vlečky Nájomca oznámi túto skutočnosť Prenajímateľovi. Obidve Zmluvné strany sa dohodli, že Projekt na likvidáciu vlečky, ktorý bude predložený špeciálnemu stavebnému úradu bude odsúhlasený oboma Zmluvnými stranami (spôsob likvidácie, sanácia pôdy, dočasné deponie stavebného odpadu, manipulácia s drevenými podvalmi – nebezpečný odpad atď.).

## **Článok VIII.**

### **Záverečné ustanovenia**

8.1 Právne vzťahy touto zmluvou výslovne neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a o ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

8.2 Na riešenie akýchkoľvek sporov vyplývajúcich z tejto zmluvy sú príslušné všeobecné sudy Slovenskej republiky, vecne a miestne určené zákonom č. 160/2015 Z.z. Civilný sporový poriadok v znení neskorších predpisov.

8.3 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov schválených a podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

8.4 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a Nájomca dve (2) vyhotovenia.

8.5 V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy stane neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia, a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej Zmluvnej strany druhej Zmluvnej strane.

8.6 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Nájomnú zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že táto zmluva vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu prostú akýchkoľvek omylov, že ju neuzatvárajú v tiesni ani za zvlášť nevýhodných podmienok, na znak čoho zmluvné strany túto zmluvu podpísali.

**Prenajímateľ:**

**Nájomca:**

V Bratislave, dňa 13.04.2021

V Martine, dňa <sup>22.4</sup>..... 2021

.....  
**Port Service Gate, a.s.**  
Ing. Jaroslav Mihál  
člen a predseda predstavenstva

.....  
**Martinská teplárenská, a.s.**  
JUDr. Erik Štefák  
člen a predseda predstavenstva

.....  
**Martinská teplárenská, a.s.**  
Ing. Tibor Petráš  
člen predstavenstva