

**Nájomná zmluva**  
**č. 008-A.2-MA-46-NZ/2022**

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“):

**1.**

**Podieloví spoluvlastníci nehnuteľnosti špecifikovanej v článku I. tejto zmluvy, ako spoločnej nehnuteľnosti podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločnostiach, zastúpení pozemkovým spoločnosťom:**

Obchodné meno:	Pozemkové spoločenstvo urbárikov Markušovce
sídlo:	SNP 40, Markušovce 053 21, SR
štatutárny orgán:	Ing. Matúš Mikolaj, predseda spoločenstva
IČO:	31 944 370
IČ DPH:	nie je platca DPH
Bankové spojenie:	.....
IBAN:	.....
SWIFT/BIC:	.....
Registrácia:	Register pozemkových spoločností; registračné číslo: R-0019/810

**„ďalej ako prenajímateľ“**

a

**2.**

Názov:	<b>Slovenská republika</b> , konajúca prostredníctvom správcu <b>Železnice Slovenskej republiky</b>
sídlo:	Klemensova 8, 813 61 Bratislava
štatutárny orgán:	Ing. Miloslav Havrila, generálny riaditeľ
osoba oprávnená k podpisu zmluvy:	Ing. Jozef Veselka, námestník generálneho riaditeľa pre rozvoj a informatiku
Bankové spojenie:	
IBAN:	
SWIFT/BIC:	
IČO:	31 364 501
IČ DPH:	SK 2020480121
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, Vložka č.: 312/B

**„ďalej ako nájomca“**

za týchto podmienok:

**I.**

**Predmet a účel nájmu**

1.1. Prenajímateľ je Pozemkové spoločenstvo urbárikov Markušovce ako spoločenstvo, ktoré má právnu subjektivitu, ktoré je zapísané v Registri pozemkových spoločností na Okresnom úrade Spišská Nová Ves, pozemkový a lesný odbor (ďalej ako „Spoločenstvo“), za ktoré v súlade so Zmluvou o pozemkovom spoločenstve vlastníkov podielov spoločnej nehnuteľnosti a/alebo prijatých Stanov koná Výbor spoločenstva, ktorý zastupuje vlastníkov spoluvlastníckych podielov nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území v katastrálnom území Markušovce, obec

Markušovce, okres Spišská Nová Ves, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Spišská Nov Ves, katastrálnym odborom nasledovne:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku
1	1203	689/1	E	1707	trvalý trávnatý porast
2	1203	724	E	934	trvalý trávnatý porast
3	1203	726	E	105965	trvalý trávnatý porast

- 1.2. Výbor Spoločenstva je oprávnený zastupovať podielových spoluvlastníkov vo veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom Spoločenstva vrátane nehnuteľného majetku – nehnuteľností / pozemkov. Za Výbor koná navonok predseda Spoločenstva.
- 1.3. Výpis z registra pozemkových spoločenstiev pozemkového a lesného odboru Okresného úradu Spišská Nová Ves, Vložka číslo: R-0019/810 je Prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- 1.4. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje z nehnuteľností citovaných v bode 1.1. tejto zmluvy prenechať nájomcovi do užívania nehnuteľnosti, resp. ich časti, za účelom vybudovania stavebných objektov a prevádzkových súborov v rámci realizácie stavby: „Modernizácia železničnej trate Žilina-Košice, úsek trate Poprad - Tatry (mimo) – Krompachy“, č. stavby A06099, UČS 05, uvedené v podklade na uzatváranie zmlúv – dočasný záber č. 31-206/2021 zo dňa 27.05.2022, vypracovaným firmou GEOKOD, s.r.o., Žitná 21, 831 06 Bratislava, IČO: 35 715 456, v predpokladom rozsahu:

Č. listu vlastníctva	Číslo parcely	Register KN	Diel	Výmera dielu (m <sup>2</sup> )	Stavebný objekt /prevádzkový súbor	Názov stavebného objektu /prevádzkového súboru
1203	689/1	E	1	6	SO 05-33-15	TUNEL KALMANKA - východný portál
1203	689/1	E	2	116	SO 05-33-15	TUNEL KALMANKA - východný portál
1203	724	E	9	206	SO 05-33-15	TUNEL KALMANKA - východný portál
1203	726	E	7	1592	SO 05-33-15	TUNEL KALMANKA - východný portál
1203	726	E	8	701	SO 05-33-15	TUNEL KALMANKA - východný portál

(ďalej len „predmet nájmu“)

## II.

### Doba nájmu

- 2.1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, a to od písomného odovzdania staveniska do dňa povolenia užívania stavby určeného právoplatným kolaudačným rozhodnutím, prípadne do dňa vydania povolenia o predčasnom užívaní stavby, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Predpokladaná doba nájmu je 3 roky odo dňa písomného odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby.

## III.

### Nájomné

- 3.1. Výška nájomného za užívanie predmetu nájmu je stanovená znaleckým posudkom č. 96/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Adrián Bukovec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, zo dňa 04.07.2022 a predstavuje nájomné vo výške spolu **2 649,84 €/rok** vrátane DPH (slovom: dvetisícšesťstoštyridsaťdeväť eur a osemdesiatštyri centov vrátane DPH), konkrétne:

Diel	Výmera dielu (m <sup>2</sup> )	Výška nájmu v €/m <sup>2</sup> /rok	Výška nájmu za rok
1	6	1,011	6,07
2	116	1,011	117,28
7	1592	1,011	1609,51
8	701	1,011	708,71
9	206	1,011	208,27

- 3.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca vykoná úhradu na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní po uplynutí príslušného kalendárneho roka /31.12/. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia Nájomcovi.
- 3.3. V prípade začiatku a ukončenia nájmu v priebehu príslušného kalendárneho roka uhradí nájomca alikvotnú čiastku za príslušný kalendárny rok.
- 3.4. Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti podľa § 74 zákona o DPH. Faktúra musí obsahovať aj nasledovné údaje: odvolávku na číslo Zmluvy, popis plnenia v zmysle predmetu Zmluvy a bankové spojenie v zmysle Zmluvy. Ak faktúra nebude obsahovať potrebné náležitosti, Nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti faktúry prerušuje a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenej opravenej alebo doplnenej faktúry.
- 3.5. Úhrada faktúry bude realizovaná prevodným príkazom na účet prenajímateľa uvedený v zmluve. Zmena účtu je možná len písomným dodatkom k zmluve. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť, aby účet uvedený v zmluve bol bankovým účtom v zmysle § 6 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o DPH“). Pokiaľ účet uvedený v zmluve nie je bankovým účtom v zmysle § 6 zákona o DPH, je nájomca oprávnený zrealizovať úhradu faktúry na iný účet prenajímateľa, ktorý je bankovým účtom v zmysle § 6 zákona o DPH. Pokiaľ prenajímateľ nemá žiadny bankový účet v zmysle § 6 zákona o DPH, nie je nájomca povinný zrealizovať úhradu faktúry skôr ako na piaty pracovný deň po doručení písomného oznámenia prenajímateľa o tom, že má bankový účet v zmysle § 6 zákona o DPH s uvedením jeho čísla, za predpokladu, že účet uvedený v písomnom oznámení je bankovým účtom v zmysle § 6 zákona o DPH. Nájomca nebude v omeškaní v prípade, ak pri úhrade faktúry bude postupovať podľa tohto odseku. Uzavretie dodatku k zmluve, ktorého predmetom je zmena účtu, nie je v týchto prípadoch potrebné.
- 3.6. Závazok nájomcu zaplatiť prenajímateľovi nájomné dohodnuté touto Zmluvou sa považuje za splnený dňom odpísania platenej sumy z bankového účtu nájomcu.
- 3.7. Ak sa nájomca dostane do omeškania s úhradou splatnej sumy nájomného, prenajímateľ môže od nájomcu požadovať zaplatenie úroku z omeškania v zmysle platných právnych predpisov. Ak si prenajímateľ bude voči nájomcovi uplatňovať právo na zaplatenie úroku z omeškania, svoj nárok si uplatní vystavením faktúry (daňového dokladu), so splatnosťou 30 dní odo dňa doručenia faktúry.

#### **IV. Iné dojednania**

- 4.1. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, listinou preukazujúcou iné práva k pozemkom a stavbám v zmysle § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov pre účel konaní na príslušných stavebných úradoch.

- 4.2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na dohodnutý účel užívania.
- 4.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie predmetu nájmu počas celej doby nájmu, a to v ktoromkoľvek čase a ročnom období.
- 4.4. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby „Modernizácia železničnej trate Žilina - Košice, úsek trate Poprad-Tatry (mimo) – Krompachy“, č. stavby A06099, v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na parcelu/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu záberu bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 4.5. Nájomca sa zaväzuje, že bude predmet nájmu využívať v súlade s dohodnutým účelom. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a zakladá právo prenajímateľa odstúpiť od zmluvy.
- 4.6. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineneho porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
- 4.7. Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná žiadne práce v rozpore so stavebným povolením.
- 4.8. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa. Nájomca je však oprávnený predmet nájmu prenechať do užívania zhotoviteľovi stavby „Modernizácia železničnej trate Žilina - Košice, úsek trate Poprad-Tatry (mimo) – Krompachy“, s čím prenajímateľ výslovne súhlasí.
- 4.9. Nájomca sa zaväzuje po skončení nájmu odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom bol prevzatý, a to vo forme písomného protokolu.
- 4.10. Prenajímateľ súhlasí s dočasným odňatím poľnohospodárskej pôdy a táto zmluva je zároveň vyjadrením účastníka v zmysle § 17 ods. 5 písm. f/ zákona č.220/2004 Z. z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene zákona č. 245/2003 Z. z. o integrovanej prevencii a kontrole znečisťovania životného prostredia a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 4.11. Prenajímateľ zároveň súhlasí s dočasným vyňatím lesného pozemku z plnenia funkcií lesov, resp. s obmedzením využívania funkcií lesov na lesnom pozemku a táto zmluva je zároveň prejavom súhlasu so zámerom v zmysle § 7 ods. 3 v spojení s ods. 2 zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov.

## **V. Zánik zmluvy**

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu v zmysle čl. II bod 2.1,
  - b) odstúpením od tejto zmluvy, ak i) na stavbu nebude vydané stavebné povolenie, ii) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin, iii) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel, prípadne ak z iného vážneho dôvodu nebude možné začať alebo pokračovať v stavbe. Odstúpenie od zmluvy nájomca oznámi prenajímateľovi písomne, odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom jeho doručenia prenajímateľovi.

## **VI. Záverečné ustanovenia**

- 6.1. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších noviel.
- 6.2. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať len formou písomných dodatkov k nej, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 6.3. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

- 6.4. Prenajíateľ podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu boli zo strany nájomcu, resp. spoločnosti, ktorá zabezpečuje majetkovo právne vysporiadanie pre potreby vyššie uvedenej stavby, poskytnuté informácie v zmysle ust. § 19, resp. 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 6.5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží tri rovnopisy.
- 6.6. Prenajíateľ a nájomca vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s jej obsahom ju podpisujú.
- 6.7. Prenajíateľ je povinný dodržiavať Etický kódex Železníc Slovenskej republiky. Aktuálne znenie Etického kódexu Železníc Slovenskej republiky je zverejnené na internetovej stránke Nájomcu.

**Prenajíateľ:**

**Nájomca:**

V ....., dňa 31.10.2022

V Bratislave, dňa 25.7.2022

---

**Ing. Matúš Mikolaj**  
predseda spoločenstva

---

**Ing. Jozef Veselka**  
námestník generálneho riaditeľa  
pre rozvoj a informatiku