

Nájomná zmluva
č. 039-A.1-SŠ-46-NZ/2023

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 nehnuteľností špecifikovaných v článku I. tejto zmluvy, ako spoločných nehnuteľností podľa zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločstvách, zastúpení pozemkovým spoločstvom:

Obchodné meno: URBARIÁT, pozemkové spoločstvo, VYDRNÍK
sídlo: Vydrník 128, Vydrník 059 14, SR
štatutárny orgán: Slavkovský Tibor, predseda
IČO: 31 9425 98
DIČ: 2020513473
IČ DPH: nie je platcom DPH
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT/BIC:
Registrácia : Register pozemkových spoločstiev, reg. číslo R-015/706
„ďalej ako prenajímateľ“

a

2.

Názov: **Slovenská republika**, konajúca prostredníctvom správcu
Železnice Slovenskej republiky
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. Prenajímateľom je URBARIÁT, pozemkové spoločstvo, VYDRNÍK, ako spoločstvo, ktoré má právnu subjektivitu, ktoré je zapísané v Registri pozemkových spoločstiev na Okresnom úrade Poprad, pozemkový a lesný odbor (ďalej ako „Spoločstvo“), za ktoré koná predseda a podpredseda, štatutárny orgán spoločstva, ktorí zastupujú vlastníkov podielov spoločných nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Spišský Štiavnik, obec Spišský Štiavnik,

okres Poprad, ktoré sú zapísané v katastri nehnuteľností vedenom Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom nasledovne:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m ²	Druh pozemku
1	1108	4271/5	C	45402	lesný pozemok

- 1.2. Prenajímateľ sa touto zmluvou zaväzuje z nehnuteľnosti citovanej v bode 1.1. tejto zmluvy prenechať nájomcovi do užívania nehnuteľnosť, resp. jej časť, 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 09, uvedenú v Geometrickom pláne č. GDZV-50-52/2021 vypracovaným firmou GEODETICCA, s.r.o., Floriánska 19, 040 01 Košice, IČO: 36 572 161, úradne overeným Okresným úradom Poprad, katastrálnym odborom dňa 15.03.2023 pod číslom G1-145/2023, v predpokladom rozsahu:

Č. listu vlastníctva	Číslo parcely	Register KN	Diel	Výmera dielu (m ²)	Novovytvorená parcela KN C	Stavebný objekt /prevádzkový súbor	Názov stavebného objektu /prevádzkového súboru
1108	4271/5	C	3	873	4271/13	SO 09-33-05 SO 09-33-06	TUNEL ŠPANÍ HÁJ - východný portál, TUNEL ŠPANÍ HÁJ - razený železničný dvojkolajný tunel

(ďalej len „predmet nájmu“).

- 1.3. 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. Ak je na právny úkon, ktorý robí výbor, predpísaná písomná forma, je potrebný podpis predsedu.

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. 43/2023, ktorý vypracoval znalec Ing. Adrián Bukovec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, zo dňa 01.04.2023 a predstavuje nájomné vo výške spolu **835,46 €/rok** vrátane DPH (slovom: osemstotridsaťpäť eur a štyridsaťšesť centov), konkrétne:

Diel	Výmera dielu (m ²)	Výška nájmu v €/m ² /rok	Výška nájmu za rok
3	873	0,957	835,46

- 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. Záväzok 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 trvalým a/alebo 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 trvalým a/alebo 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. Prenajímateľ 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. Prenajímateľ 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:

V, dňa 19.04.2023

Nájomca:

V Bratislave, dňa 09.05.2023

Slavkovský Tibor
predseda

Ing. Jozef Veselka
námestník generálneho riaditeľa
pre rozvoj a informatiku