

**Nájomná zmluva č. 818216008-5-2012**  
**o nájme pozemkov, uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho**  
**zákonníka v znení neskorších predpisov**  
(ďalej len „zmluva“),  
medzi týmito zmluvnými stranami:

**1) Prenajímateľ:**

Obchodné meno: **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava**  
**v skratenej forme "ŽSR"**

Sídlo: Klemensova 8 , 813 61 Bratislava

Právna forma: Iná právnická osoba

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I  
oddiel Po, vložka č. 312/B

IČO: 31 364 501

DIČ: 2020480121

IČ DPH: SK 2020480121

Štatutárny orgán: Ing. Štefan Hlinka, generálny riaditeľ

Odštepny závod: Železnice Slovenskej republiky- Stredisko hospodárenia  
s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava  
(ďalej len „SHM“ )

Osoba splnomocnená  
na podpis zmluvy: Ing. Ľubomír Bielik, riaditeľ SHM

Osoba oprávnená k rokovaniu: Bc. Anna Lieskovanová

Adresa  
pre doručovanie písomností: SHM, Regionálne pracovisko Trenčín, Sadová 1,  
911 44 Trenčín

Údaje k DPH:  
(ďalej len „prenajímateľ“): prenajímateľ je platiteľ DPH

**a**

**2) Nájomca:**

Obchodné meno: **CEMMAC a.s.**

Sídlo : Cementárska 14/14 , 914 42 Horné Srnie

Právna forma: Akciová spoločnosť

Registrácia: Okresný súd Trenčín, oddiel Sa, vložka č. 14/R

IČO: 31412106

DIČ: 2020383695

IČ DPH: SK2020383695

Štatutárny orgán : Predstavenstvo  
Ing. Martin Kebísek – predseda predstavenstva  
Dipl. Ing. Ján Šimko – člen

Bankové spojenie:

Číslo účtu:

Adresa pre doručovanie  
písomností: Cementárska 14/14 , 914 42 Horné Srnie

Údaje k DPH:  
(ďalej len „nájomca“):  
(spolu ďalej len „zmluvné strany“): nájomca je platiteľ DPH

## Čl. I Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu a to pozemku KN-C parc. č. 1865/10, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 3930 m<sup>2</sup>, pozemku KN-C parc. č. 1865/13, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 12955 m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v k.ú. Horné Srnie, ktoré sú zapísané na LV č. 851.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi časť pozemku KN-C **parc.č. 1865/10**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere **1055 m<sup>2</sup>** a časť pozemku KN-C **parc.č. 1865/13**, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere **2030 m<sup>2</sup>**, nachádzajúce sa v **k. ú. Horné Srnie**, na trati Trenčianska Teplá – hranica ŽSR/ČD vpravo v žkm 7,423 – 7,565 a v žkm 7,970 – 8,195 (ďalej len „predmet nájmu“).

**Celková výmera predmetu nájmu je 3085 m<sup>2</sup>.**

Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá je uvedená v Prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomcovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom: **pozemky pod vlečkovú koľaj vo vlastníctve nájomcu**. Prevádzka vlečky je povolená na základe Povolenia na prevádzkovanie dráhy č. j. 3465/97-ŠDÚ-ŠOD/Kr a Licencie na prevádzkovanie dopravy na dráhe č. j. 2881/99-ŠDÚ-ŠOD/Kr.
5. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. I ods. 4. zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trenčín, vl. č. 14/R.

## Čl. II Doba nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu do užívania nájomcovi na **dobu neurčitú** za dodržania dohodnutých zmluvných podmienok.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a **účinnosť dňom 15.12.2012** a bude zverejnená v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

## Čl. III Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Nájomca užíva predmet nájmu od roku 2003 na základe Zmluvy č. 818216001-5-2003 zo dňa 04.08.2003 v znení Dodatku č.1 zo dňa 11.10.2004 a Nájomnej zmluvy č. 818216007-5-2011.
2. Pokiaľ sa prenájomca s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť koľaj vo vlastníctve nájomcu a protokolárne ho odovzdať prenájomcovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. V prípade zistenia rozdielneho stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenájomcovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenájomcovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá týmto vznikla.

## Čl. IV Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za prenájom predmetu nájmu uhradí nájomca prenájomcovi nájomné vo výške:  
0,5397 €/rok/m<sup>2</sup> pozemku, t.j. 1665 €/rok

## Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 1665 €

(slovom: jedentisícšesťstošesťdesiatpäť EUR).

Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred **polročne** na základe faktúry vystavenej prenajímateľom na číslo bankového účtu uvedené v záhlaví faktúry. Faktúra bude vystavená prenajímateľom vždy do 20. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho polroka. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 7 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Prenajímateľ bude uhrádzať za predmet nájmu daň z nehnuteľností v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov. Výška dane z nehnuteľnosti je zahrnutá do ceny nájmu.

5. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR a to od 1.1. nasledujúceho roka.

Zvýšené nájomné bude nájomcovi písomne oznámené a následne dofakturované najneskôr do 60 dní odo dňa doručenia oznámenia o výške inflácie prenajímateľovi od Štatistického úradu SR. Faktúra bude splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.

6. Ak nájomca o viac ako 30 dní mešká s platením nájomného, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b2) zmluvy.

7. Ak zistí prenajímateľ porušenie dohodnutých ustanovení zmluvy, alebo povinností uložených nájomcovi všeobecne záväznými právnymi predpismi a ktoré nájomca neodstráni v určenej lehote po predchádzajúcom písomnom upozorení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:

a) 10% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu menej závažného porušenia zmluvy,

b) 20% z ročného nájmu, ak v danom prípade došlo k porušeniu povinnosti nájomcu, ktoré má podľa zmluvy povahu závažného porušenia zmluvy,

Zmluvnú pokutu je možné uložiť opakovane, ak nebude závadný stav odstránený v určenej lehote, alebo ak sa budú závady opakovať. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody, ktorá mu vznikne v dôsledku porušenia týchto povinností.

8. Nájomca sa zaväzuje v čase trvania nájomného vzťahu písomne oznámiť prenajímateľovi dátum zmien v registrácii za platiteľa dane z pridanej hodnoty a to bezodkladne (najneskôr do 5 dní) po tomto dátume. V prípade, že nájomca neoznámí zmeny v registrácii bezodkladne po tomto dátume a daňový úrad vyrubí prenajímateľovi pokutu, nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi túto vyrubenú pokutu vrátane dodatočne vyrubenej dane na základe faktúry. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

## Čl. V

### Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah zanikne:

a) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,

b1) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je **trojmesačná** a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

b2) písomnou výpoveďou z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu. Závažné porušenie povinností je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Výpovedná lehota je v tomto prípade jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede,

c1) ukončením zmluvy a to dňom kedy v zmysle § 23 ods. 1 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nastanú účinky vyhlásenia konkurzu na majetok nájomcu v úpadku,

- c2)** ukončením zmluvy a to dňom kedy nájomca vstúpi v zmysle § 70 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka do likvidácie,
- c3)** ukončením zmluvy a to dňom kedy nastanú účinky odpredaja predmetu nájmu v zmysle § 28 ods.3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov,
- c4)** ukončením zmluvy a to dňom kedy nájomca stratí oprávnenie alebo spôsobilosť na samostatné prevádzkovanie podnikateľskej činnosti, na ktorú má predmet nájmu prenajatý v zmysle Čl. I ods. 4. zmluvy,
- d)** odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom strany písomne dohodli. Zmluvné strany sa dohodli, že právne účinky odstúpenia od zmluvy nastanú okamihom, keď je prejav vôle strany oprávnenej odstúpiť od zmluvy doručený druhej zmluvnej strane.
- e)** z dôvodu realizácie investičných zámerov stavby modernizácie železníc alebo rekonštrukčných prác na predmete nájmu. Výpovedná lehota je jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
- 2.** Nájomca sa zaväzuje, že vznik skutočností uvedených v Čl. V ods. 1. písm. c1), c2) a c4) bezodkladne (najneskôr do 5 dní) písomne oznámiť prenajímateľovi, v opačnom prípade bude nájomca povinný platiť nájomné podľa zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.
- 3.** Výpoveď v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b1), b2) a e) zmluvy musí byť vyhotovená v písomnej forme. Výpovedi môže predchádzať písomné upozornenie prenajímateľa nájomcovi o porušení zmluvných podmienok okrem výpovede danej bez uvedenia dôvodu.

## **Čl. VI**

### **Doručovanie**

- 1.** Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenajímateľa budú doručované na adresy prenajímateľa alebo nájomcu uvedené ako adresy pre doručovanie písomností v záhlaví zmluvy.
- 2.** V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené nájomcovi aj keď:
- a)** nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručенú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- b)** zásielka bola na pošte uložená a nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa nájomca o uložení nedozvedel,
- c)** bola zásielka vrátená prenajímateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné nájomcu na adrese uvedenej v zmluve ani na adrese jeho sídla uvedenej v obchodnom registri alebo v inom registri, v ktorom je zapísaný, zistiť a jeho iná adresa nie je prenajímateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručенú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.
- 3.** Písomnosti sa doručujú zamestnancom oprávneným ich za nájomcu alebo prenajímateľa prijímať. Ak takýchto zamestnancov niet, doručuje sa písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk prenajímateľa, tomu, kto je oprávnený za prenajímateľa konať. Písomnosť, ktorá je určená do vlastných rúk nájomcu, sa doručuje osobe, ktorá je oprávnená za nájomcu konať a ostatné písomnosti určené nájomcovi, ktorémukoľvek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

## **Čl. VII**

### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- 1.** Nájomca je povinný zdržať sa na predmete nájmu akejkoľvek činnosti obmedzujúcej, či ohrozujúcej železničnú prevádzku.
- 2.** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, bude dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca smie užívať predmet nájmu len na účel, uvedený v Čl. I ods. 4. zmluvy. V prípade, ak sa nájomca bez vážnych dôvodov nestará o predmet nájmu dlhšie ako 1 rok považuje sa to za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho ma prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b2) zmluvy.

**3.** Prenajímateľ sa s nájomcom dohodol na základe § 6 odsek 2 zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, že nájomca je povinný zabezpečiť na predmete nájmu všetky úlohy ochrany pred požiarmi 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 o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), 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.

**4.** Akékoľvek stavebné úpravy na predmete nájmu môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe platného stavebného povolenia, alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b2) zmluvy. V prípade, že nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inou nepovolenou činnosťou vykonávanou na predmete nájmu zo strany nájomcu vzniknú prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod), nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovať v plnom rozsahu.

**5.** Nájomca sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu zabezpečí na vlastné náklady.

**6.** Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa zmluvy 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 výpoveďou v zmysle Čl. V ods.1. písm. b2) zmluvy.

**7.** Nájomca je povinný ihneď písomne ohlásiť prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po nej. V prípade takéhoto oznámenia sa doručuje písomnosť na novooznamenú adresu. Porušenie tejto povinnosti nájomcu písomne ohlásiť každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom nájomcu, uvedeným v zmluve, sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V. ods. 1. písm. b2) zmluvy.

**8.** Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom prenajímateľa na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania. Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne 3 mesiacov pred ukončením platnosti a účinnosti zmluvy umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zamestnancom prenajímateľa a záujemcom o odkúpenie resp. o iné využitie predmetu nájmu vstup na predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky predmetu nájmu. Súčasne sa nájomca v tomto období zaväzuje prenajímateľovi umožniť umiestnenie oznamu na predmete nájmu, prostredníctvom ktorého bude prenajímateľ ponúkať tretím osobám predmet nájmu na odpredaj resp. na iné využitie (napr. nájom). Porušenie týchto povinností sa považuje za závažné porušenie zmluvy v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť tento nájomný vzťah výpoveďou v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b2) zmluvy.

**9.** Nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho zariadení požiarom, krádežou, živelnou udalosťou alebo prevádzkovou činnosťou prenajímateľa. Ak z činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.

**10.** Odvoz odpadu z predmetu nájmu si nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na železničnom pozemku nie je prípustné.

**11.** Nájomca je povinný umožniť vstup na predmet nájmu oprávneným zamestnancom prenajímateľa za účelom opráv a odstraňovania porúch na podzemných a nadzemných vedeniach, resp. zariadeniach umiestnených na predmete nájmu.

## Čl. VIII

### Záverečné ustanovenia

**1.** Vzťahy medzi zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.

2. Práva a povinnosti prenajímateľa vykonávajú jednotlivé organizačné zložky prenajímateľa v zmysle platného organizačného poriadku prenajímateľa.
3. Zmluva je uzavretá slobodne, vážne, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, bola pred podpisom prečítaná a na znak súhlasu zmluvnými stranami podpísaná.
4. Akékoľvek zmeny obsahu zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma zmluvnými stranami, okrem oznámenia prenajímateľa o zvýšení nájmu v zmysle Čl. IV ods. 5. zmluvy a ďalších zmien, ktoré zmluva pripúšťa.
5. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú svoj súhlas so zverejnením zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
6. Zmluva má 6 strán a je vyhotovená v 4 exemplároch, z ktorých 1 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

V Bratislave, dňa ....14.12.2012

V ....., dňa .....

**Prenajímateľ:**

**Železnice Slovenskej republiky, Bratislava  
v skrátenej forme "ŽSR"**

**Nájomca:**

**CEMMAC a.s.**

.....  
Ing. Ľubomír Bielik  
riaditeľ SHM

.....  
Ing. Martin Kebísek  
predseda predstavenstva

.....  
Dipl. Ing. Ján Šimko  
člen