

Nájomná zmluva č. 818135010-5-2014
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) P r e n a j í m a t e ľ :

Obchodné meno:	Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme “ŽSR“
Sídlo:	Klemensova 8 , 813 61 Bratislava
Právna forma:	Iná právnická osoba
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I oddiel: Po, vložka číslo: 312/B 31 364 501
IČO:	2020480121
DIČ:	SK 2020480121
IČ DPH:	Ing. Štefan Hlinka, generálny riaditeľ
Štatutárny orgán:	Železnice Slovenskej republiky - Stredisko hospodárenia
Odštepny závod:	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. Iveta Blašková
Adresa pre doručovanie písomností:	ŽSR - SHM, Regionálne pracovisko Trenčín Sadová 1, 911 44 Trenčín
Údaje k DPH: (ďalej len „prenajímateľ“)	prenajímateľ je platiteľ DPH

a

2) N á j o m c a :

Obchodné meno :	Inžinierske stavby, a.s.
Sídlo :	Priemyselná 7, Košice 042 45
Právna forma:	Akciová spoločnosť
Registrácia:	Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 240/V
Štatutárny orgán:	Predstavenstvo
Zastúpení:	Philippe Étienne Pierre Corbel, predseda predstavenstva Nicolas Paul Marc Didier, člen predstavenstva
IČO:	31 651 402
DIČ:	2020492111
IČ DPH:	SK2020492111
Bankové spojenie :	
Číslo účtu :	
IBAN :	
SWIFT/BIC :	
Adresa pre doručovanie písomností :	Inžinierske stavby, a.s., Trenčianska cesta 1496, 957 01 Bánovce nad Bebravou
Údaje k DPH :	nájomca je platiteľ DPH

(ďalej len „nájomca“)
(spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom majetku štátu a to pozemku KN-C parcela č. 468/2 druh pozemku ostatné plochy o celkovej výmere 47252 m² nachádzajúci sa v katastrálnom území Horné Ozorovce, ktorý je zapísaný na LV č. 578.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi pozemok KN-C časť parcely č. 468/2, druh pozemku ostatné plochy o celkovej výmere 262 m² nachádzajúci sa v katastrálnom území Horné Ozorovce, trate Chynorany - Trenčín v žkm 20,213 (ďalej len „predmet nájmu“).

Celková výmera predmetu nájmu je 262 m².

Predmet nájmu je zakreslený na výkrese situácie stavby, ktorý je uvedený v prílohe č. 1 zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenájomiteľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s Čl. IV zmluvy.

4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom **dočasný záber majetku v správe ŽSR pri realizácii stavby: „ Rýchlostná cesta R2 Ruskovce – Pravotice, Zariadenie staveniska – Obslužná komunikácia – dočasné žel. priecestia“**

5. Nájomca je oprávnený vykonávať činnosť uvedenú v Čl. I ods. 4 zmluvy v zmysle aktuálneho výpisu z obchodného registra, Okresného súdu Košice I, oddiel: Sa, vložka číslo: 240/V.

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 nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia** (ďalej len „Povolenie“), ktorému bude predchádzať zverejnenie zmluvy 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. Nájomca je povinný na vlastné náklady a bez nároku na refundáciu zo strany prenájomiteľa v lehote do 15 pracovných dní odo dňa podpisu zmluvy požiadať príslušný stavebný úrad o vydanie Povolenia. Nájomca je povinný predložiť prenájomiteľovi právoplatné Povolenie (s vyznačenou doložkou právoplatnosti) a to v lehote do 15 pracovných dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, ak nájomca nepredloží prenájomiteľovi Povolenie najneskôr do 6 mesiacov odo dňa podpisu zmluvy, tá bez ďalšieho zanikne.

Čl. III

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ protokolárne odovzdá nájomcovi predmet nájmu na základe písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu. Predmetom tohto protokolu bude vymedzenie stavu, v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi.

2. Pokiaľ sa prenájomiteľ s nájomcom písomne nedohodli inak, ku dňu ukončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratať, odstrániť dočasné železničné priecestie a protokolárne ho odovzdať prenájomiteľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

3. V prípade zistenia rozdielného stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenájomiteľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, alebo uhradiť prenájomiteľovi 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 prenajímateľovi nájomné vo výške:

pozemkové plochy 1,20 €/m²/rok výmera 262 m² = 314,40 €/rok

Celkové ročné nájomné za predmet nájmu je 314,40 €

(slovom: tristoštrnásť EUR a štyridsať EURO CENT).

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

2. Nájomné je nájomca povinný uhrádzať prenajímateľovi vopred **ročne** 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 roka. 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 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.

5. 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.

6. 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 upozornení prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške:

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

b) 20% z ročného nájmu (bez DPH), 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.

7. 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) márnym uplynutím lehoty na predloženie právoplatnosti Povolenia v zmysle Čl. II ods. 2 zmluvy.

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 odplatu vo výške nájomného podľa zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia prenajímateľovi.

3. Výpoveď v zmysle Čl. V ods. 1. písm. b1) a b2) 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 na nasledovných podmienkach doručovania písomností upravených v tomto článku zmluvy.

2. 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.

3. 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 doručenú 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 doručenú, a to aj vtedy, ak sa nájomca o tom nedozvie.

4. 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, ktorémukolvek jeho zamestnancovi, ktorý písomnosti prijme.

Čl. VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný prenajímateľovi doručiť kópiu Povolenia s vyznačenou doložkou právoplatnosti v lehote do pätnástich (15) dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo odstúpiť od zmluvy. V prípade neoprávneného užívania predmetu nájmu sa nájomca zaväzuje nahradiť prenajímateľovi všetky sankcie, ktoré mu budú z tohto titulu uložené.
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 účely, uvedené v Čl. I ods. 4 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 č. 372/1990 Zb. 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 vyrovnať 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 novooznámenú 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.
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.

12. Nájomca je povinný dodržať podmienky uvedené v zmysle Stanoviska ŽSR Odbor expertízy č. 16998/2014/O420-2 zo dňa 30.06.2014, ktoré je prílohou č. 2a zmluvy, podmienky uvedené vo vyjadrení ŽSR Oblastné riaditeľstvo Žilina č. 299/2014-SŽTS/107/2a.15 zo dňa 18.6.2014, ktoré je prílohou č. 2b zmluvy, podmienky ŽSR OR Žilina SMSÚ ŽTS Trenčín č. 39/2014/SMSÚ/TO-TN zo dňa 28.5.2014, ktoré je prílohou č. 2c zmluvy a podmienky uvedené vo vyjadrení ŽSR OR Žilina SOZT č. 162/SOZT/2014-V zo dňa 3.6.2014, ktoré je prílohou č. 2d. Prílohy č. 2a, 2b, 2c, 2d sú neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Ak nájomca poruší alebo nesplní tieto podmienky, je prenajímateľ oprávnený od zmluvy odstúpiť.

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 5 exemplároch, z toho 2 obdrží nájomca a 3 prenajímateľ.

Prenajímateľ:
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"

Nájomca:
Inžinierske stavby, a.s.

V Bratislave, dňa.....

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

.....
Ing. Ľubomír Bielik
riaditeľ SHM

.....
Philippe Étienne Pierre Corbel
predseda predstavenstva

V Bánovciach nad Bebravou, dňa

.....
Nicolas Paul Marc
člen predstavenstva

