

# Nájomná zmluva

č. 001/8617-00/2019/NZ/ŽST-Pezinok-IAD

uzatvorená v súlade s ustanoveniami § 663 Občianskeho zákonníka č.40/1964 Zb. v platnom znení medzi zmluvnými stranami (ďalej len „zmluva“)

## Článok I.

### Zmluvné strany

Obchodné meno: **BETA - CAR s.r.o.**  
Sídlo: Drevárska 23/1649, 902 01 Pezinok 1  
Štatutárny orgán: Ing. Bonislav Donev - konateľ  
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka č. 13258/B  
IČO: 34 127 224  
DIČ: 2020361321  
IČ DPH: SK2020361321  
Údaje k DPH: prenájomateľ je platcom DPH  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT:  
(ďalej len ako „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare) na strane jednej

a

**Slovenská republika**, konajúca prostredníctvom správcu

Názov: **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava v skrátenej forme "ŽSR"**  
Sídlo: Klemensova 8, 813 61 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Juraj Tkáč – generálny riaditeľ  
Osoba oprávnená k podpisu zmluvy: Ing. Jozef Veselka – námestník gen. riaditeľa pre rozvoj a informatiku  
Právna forma: iná právnická osoba  
Registrácia: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Po, vložka č. 312/B  
IČO: 31 364 501  
DIČ: 2020480121  
IČ DPH: SK 2020480121  
Bankové spojenie:  
IBAN:  
SWIFT:  
(ďalej len ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare) na strane druhej  
(prenajímateľ a nájomca ďalej len ako „**zmluvné strany**“ v príslušnom gramatickom tvare)

vyhlasujú, že sú plne spôsobilí na právne úkony a uzatvárajú túto nájomnú zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia pre stavbu „**ŽST Pezinok – záchytné parkovisko pre IAD**“ (ďalej aj ako „**predmetná stavba**“)

## Článok II.

### Úvodné ustanovenia

2.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že je vlastníkom/podielovým spoluvlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území **Pezinok**, obec Pezinok, okres Pezinok, zapísaných na Okresnom úrade Pezinok, katastrálnom odbore nasledovne:

Por. č.	LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
1	8666	402	E	3 358	1	1/1	orná pôda

2.2. Nájomca je stavebníkom stavby „**ŽST Pezinok – záchytné parkovisko pre IAD**“ (ďalej aj ako „**predmetná stavba**“). Na predmetnú stavbu bolo vydané Mestom Pezinok Rozhodnutie

o umiestnení stavby Zn.: 5/76-UR/1021-14936/2015-16 zo dňa 03.02.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť 15.03.2016.

- 2.3. Pre účel realizácie predmetnej stavby, ktorá je stavbou vo verejnom záujme, sa zmluvné strany dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy.

### Článok III.

#### Predmet zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ prenecháva do odplatného užívania nájomcovi časti pozemkov oddelené z nehnuteľností citovaných v článku II. bod 2.1 tejto zmluvy, pričom rozsah nájmu na predmetných pozemkoch je vyznačený v Geometrickom pláne na uzatváranie nájomných zmlúv (ďalej aj ako „**geometrický plán**“) vypracovaný spoločnosťou DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, Bratislava nasledovne:

##### 3.1.1. Dočasný záber

Por. číslo	LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Výmera dielu (záb.) v m <sup>2</sup>	Spoluvlast. podiel	Výmera spoluvlast. podielu v m <sup>2</sup>	Nájomné v € za 1m <sup>2</sup> /1 rok	Spolu náhrada v € za 6 mes. za záber a podiel	Objekt č.
1	8666	402	21	95	1/1	95	2,51	119,23	05-03, 05-04, 23-04
					<b>Spolu:</b>	<b>95</b>		<b>119,23</b>	

Celková výmera predmetu nájmu je 95 m<sup>2</sup>.

**Spolu náhrada podľa ZP (bližšie viď čl. V. bod 5.6. zmluvy): 119,23 €/6 mesiacov**

(ďalej spoločne aj ako „**predmetné pozemky**“).

- 3.2. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu pri výstavbe v tabuľke nižšie definovaných objektov a s tým súvisiacim právom vstupu a vjazdu na predmetné pozemky za účelom výstavby a umiestnenia predmetnej stavby.

Por. číslo	LV č.	Číslo parcely	Diel GP č.	Číslo a názov objektu
1	8666	402	21	SO 05-03 - železničný spodok, vlečka Beta-Car SO 05-04 – železničný zvršok, vlečka Beta-Car SO 23-04 – rekonštrukcia vonkajšieho osvetlenia, vlečka Beta-Car

### Článok IV.

#### Osobitné ustanovenia

- 4.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s geometrickým plánom uvedeným v tejto zmluve, v ktorom je zakreslený rozsah nájmu na predmetných pozemkoch, a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m<sup>2</sup> dočasne zaberaných stavbou. Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle spoločnosti DOPRAVOPROJEKT, a.s., Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava, zabezpečujúcej majetkovoprávne usporiadanie predmetnej stavby.
- 4.2 Prenajímateľ dňom podpisu tejto zmluvy dáva súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie, resp. rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením (§ 68 stavebného zákona), vyňatie a obmedzenie využívania poľnohospodárskej pôdy a vyňatie a obmedzenie využívania lesných pozemkov (ak sú v zábere) z funkcie lesa, s uvedením výšky a spôsobu poskytnutia náhrady za obmedzenie vlastníckeho práva a so zámerom v súlade s ustanovením § 7 a § 35 ods. 3 zákona číslo 326/2005 Z.z. o lesoch, súhlasí so vstupom na pozemok, s výrubom drevín (ak sú v zábere), s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na uvedenom pozemku dňom právoplatnosti stavebného povolenia ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby predmetnej stavby definovanej v článku III. tejto zmluvy.
- 4.3 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby, dokladom k pozemkom uvedeným v článku III. tejto zmluvy podľa § 58 ods. 2 Stavebného zákona v platnom znení ako iné právo.

## **Článok V. Doba nájmu**

- 5.1. Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. bod 3.1.1 sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do 31.12.2019, ak ďalej nie je uvedené inak..
- 5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu a to odo dňa písomného oznámenia nájomcu o začatí stavebných prác na príslušnom stavebnom objekte do dňa uplynutia dohodnutej doby nájmu uvedenej v čl. V bod 5.1. ak ďalej nie je uvedené inak.
- 5.3. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa článku VI. bod 6.1 zmluvy, doba nájmu sa automaticky predlžuje za rovnakých podmienok, ak ďalej nie je uvedené inak,. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 5.4. Prenajímateľ zároveň v prípade predĺženia nájmu podľa bodu 5.3. tejto zmluvy súhlasí s cenovými podmienkami uvedenými v bode 5.6. tejto zmluvy.
- 5.5. Nájomné za užívanie pozemkov uvedených v čl. III. tejto zmluvy je určené v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení znaleckým posudkom číslo **20/2018** vypracovaným znalcom Ing. Alenou Mikócziovou, Kuklovská 80, 841 05 Bratislava, evidenčné číslo znalca 914 020 zo dňa 29.05.2018 ako ročné nájomné.
- 5.6. Nájomné za prenájom dočasne zabratého pozemku je dohodnuté v súlade s odsekom 5.5. tohto článku **vo výške 2,51 €/m<sup>2</sup>/rok** vrátane DPH.
- 5.7. Úhrada nájomného sa uskutoční na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 30 dní odo dňa písomného oznámenia nájomcu o začatí stavebných prác na príslušnom stavebnom objekte. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia na adresu sídla nájomcu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu bude splatné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom v lehote do 30 dní odo dňa skončenia príslušného obdobia predĺženej doby nájmu. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia na adresu sídla nájomcu..
- 5.8. V prípade, že faktúra bude obsahovať nesprávne údaje, nájomca vráti takúto faktúru prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti faktúry zastaví a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

## **Článok VI. Zánik zmluvy**

- 6.1. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva zaniká:
  - a) uplynutím doby nájmu v zmysle čl. V bod 5.1, s výnimkou postupu podľa čl. V bod. 5.3
  - b) zaslaním oznámenia nájomcu o ukončení predmetnej stavby, alebo ktorejkoľvek jej ucelenej časti.
- 6.2. Po ukončení zmluvy nájomca uvedie predmet nájmu do stavu spôsobilého na pôvodné využitie.
- 6.3. Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť, ak podľa rozhodnutia nájomcu najmä (ale nie len) s poukazom na spresnenie projektovej dokumentácie stavby nastane situácia, že predmetné pozemky nebude potrebné použiť na predmetnú stavbu, alebo príprava predmetnej stavby bude zastavená.
- 6.4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
  - a) dôjde k omeškaniu úhrady nájomného o viac ako 3 mesiace.
  - b) ak bude nájomca užívať pozemky na iný účel, ako je v zmluve dohodnuté
- 6.5. Odstúpenie od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou musí byť písomné a zaslané doporučené na adresu druhej zmluvnej strany. V odstúpení musí byť uvedený dôvod odstúpenia.
- 6.6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojim konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to momentom odmietnutia.
- 6.7. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú od momentu písomného doručenia odstúpenia od zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu odstúpenia (s účinkami ex nunc).
- 6.8. V prípade odstúpenia od zmluvy je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nespotrebovanú časť nájomného a nájomca sa zaväzuje vrátiť prenajímateľovi predmet nájmu v stave spôsobilom na pôvodné využitie. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi do 90 dní odo dňa vrátenia nespotrebovaného nájomného zo strany

prenajímateľa, pričom za deň vrátenia nájomného sa považuje deň, kedy bola suma zodpovedajúca nespotrebovanému nájomnému pripísaná na účet nájomcu.

## Článok VII.

### Záverečné ustanovenia

- 7.1. Prenajímateľ vyhlasuje, že nemá vedomosť, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom nájmu na základe tejto zmluvy prebieha nejaké konanie, o ktorom nebol nájomca informovaný, u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, ďalej vyhlasuje, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé, že prenájomca je identický s osobou uvedenou v dokladoch o vlastníctve a zodpovedá za to, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovateľ jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným nehnuteľnostiam. Inak prenájomca zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla nájomcovi.
- 7.2. Túto zmluvu je možné meniť, alebo dopĺňať len so vzájomným súhlasom oboch zmluvných strán, pričom akékoľvek zmeny a doplnky musia mať písomnú formu a musia byť vo forme číslovaných dodatkov.
- 7.3. Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k pozemkom uvedeným v článku III. tejto zmluvy bez súhlasu nájomcu.
- 7.4. Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak. Ak je v tejto zmluve uvedený termín „právoplatné stavebné povolenie“, rozumie sa tým prípadne aj právoplatné stavebné povolenie v znení rozhodnutia stavebného úradu o zmene stavby pred jej dokončením v zmysle § 68 stavebného zákona.
- 7.5. Táto zmluva je platná po jej podpise obidvoma zmluvnými stranami a účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Dňom uzatvorenia zmluvy o nájme sú prenájomca a nájomca touto zmluvou viazaní.
- 7.6. Zmluvné strany berú na vedomie, že právne účinky tejto zmluvy sú v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami na § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. v znení neskorších predpisov podmienené aj jej zverejnením. Zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 7.7. Ak by zmluva nebola zverejnená do 3 mesiacov od jej uzavretia, ako je uvedené v čl. VII. bod 7.7. tejto zmluvy, tak platí, že v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov k uzavretiu zmluvy nedošlo.
- 7.8. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia pre nájomcu a jedno (1) vyhotovenie pre prenájomca.
- 7.9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali a jej obsahu porozumeli, ďalej že bola uzavretá na základe ich pravej a slobodnej vôle, určite, vážne, zrozumiteľne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojim podpisom.
- 7.10. Obchodný partner je povinný Železniciam Slovenskej republiky, Bratislava písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči ŽSR v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v ZNP. a to do 5 dní odo dňa vzniku zmeny.

V Pezinku, dňa 22.2.2019

V Bratislave dňa 15.2.2019

Prenajímateľ:

Nájomca:

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Ing. Bonislav Donev  
funkcia : konateľ

podpis : \_\_\_\_\_  
meno : Ing. Jozef Veselka  
funkcia : námestník generálneho riaditeľa  
pre rozvoj a informatiku