

# Nájomná zmluva

č. 30603/NZ-10/2023/Slovenská Ľupča/1888/3300, č. SSC1506/1120/2023

uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

## Článok I. Zmluvné strany

### 1.1. Prenajímateľ:

**Slovenská republika - Slovenská správa ciest**  
Sídlo: Miletičova 19, 826 19 Bratislava  
Štatutárny orgán: Ing. Ivan Rybárik – generálny riaditeľ  
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou číslo 5854/M-95 zo dňa 07.12. 1995 v úplnom znení  
IČO: 00 003 328  
DIČ: 2021067785  
IČ DPH : nie je platca DPH  
Bankové spojenie: Štátna pokladnica  
IBAN: SK92 8180 0000 0070 0013 5345  
SWIFT (BIC): SPSRSKBA  
Právna forma: rozpočtová organizácia

(ďalej len ako „**prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

### 1.2. Nájomca:

**Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**  
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 BRATISLAVA  
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Jacko PhD., MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ  
Ing. Stanislav Beňo – člen predstavenstva  
Oprávnený konateľ v mene spoločnosti: Ing. Viera Sobolová – vedúca Investičného odboru Banská Bystrica, na základe plnomocenstva reg. zn. NDS - PP/2022/0344 zo dňa 14.11. 2022  
IČO: 35 919 001  
DIČ: 2021937775  
IČ DPH: SK 2021937775  
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky  
Číslo účtu: SK 30 1111 0000 0066 2485 9013  
SWIFT (BIC): UNCRSKBX  
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel Sa, vložka č. 3518/B

(ďalej len ako „**nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

prehlasujú, že sú plne spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. v spojení s § 50a zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu a zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena (ďalej len „**zmluva**“):

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávnej prípravy k vydaniu stavebného povolenia stavby „**Rýchlostná cesta R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča, I. etapa**“ a následne úplného majetkovoprávneho vysporiadania uvedenej stavby.

Na Predmetnú stavbu bolo vydané Krajským stavebným úradom v Banskej Bystrici Rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby číslo KSU BB 2011-166/214-4:OŠSS,St zo dňa 17.05.2011, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.06.2011 (ďalej len „územné rozhodnutie“). Realizácia stavby je vo verejnom záujme.

## **Článok II. Úvodné ustanovenia**

- 2.1 Prenajímateľ je správcom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Slovenská Ľupča, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Banská Bystrica, v registri katastrálneho odboru takto:

LV č.	Číslo parcely	Register KN	Celková výmera v m <sup>2</sup>	Por. č. v časti B LV	Spoluvlastnícky podiel	Druh pozemku
3841	2938/288	C	38	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/296	C	3	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/436	C	10	1	1/1	zast.pl.
4438	3787	E	391	1	5/12	trv.tráv. porast
3841	2938/290	C	38	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/293	C	34	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/447	C	35	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/448	C	28	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/451	C	1	1	1/1	zast.pl.
3841	2938/478	C	5	1	1/1	zast.pl.
3812	2938/456	C	630	1	1/1	zast.pl.

(ďalej aj ako pozemky).

## **Článok III. Predmet nájomnej zmluvy**

- 3.1 Prenajímateľ prenajíma časti nehnuteľností uvedené v článku II. ods. 2.1 nájomcovi Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie stavby **Rýchlostná cesta R1 Banská Bystrica – Slovenská Ľupča, I. etapa**.
- 3.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 je zameraný Geometrickým plánom č. 31628826-70/2019/b, č. 31628826-42/2022/b na uzatváranie nájomných zmlúv pre dočasný záber a záber do jedného roka (ďalej len „geometrický plán“) vypracovanými spoločnosťou Geopoz, s.r.o., Komenského 10C, 974 01 Banská Bystrica.

## **Článok IV. Cena nájmu**

4.1 **Cena nájmu** za nehnuteľnosti – pozemky uvedené v článku II., ods. 2.1 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 29/2022 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracoval Ing. Jozef Oravkin, znalec z odboru stavebníctva, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR pod evidenčným číslom 912590 a Znaleckým posudkom č. 85/2022 (ďalej len „znalecký posudok“), ktorý vypracovala Ing. Jarmila Kaššová, znalec z odboru stavebníctva, odvetvia pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti SR pod evidenčným číslom 914956 v súlade s vyhláškou č. 492/2004 Z. z o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Táto cena nájmu je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.

#### 4.1.1 Dočasný záber do 1 roka (ročný záber)

LV č.	Číslo parcely	Regist er KN	Spolu vl. podiel	Diel č.	Výmera dielu v m <sup>2</sup>	Výmera v m <sup>2</sup> pripadajúca na spoluvlast. podiel	Výška nájmu v €/m <sup>2</sup> /rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
4438	3787	E	5/12	725	24	10,0000	1,826	18,2600	612-00
3812	2938/456	C	1/1	830	13	13,0000	1,826	23,7380	658-00,670-00
<b>SPOLU:</b>						<b>23,0000</b>		<b>41,9980</b>	

Názov objektov:

612-00 Preložka VN-22kV vzduš. l.č. 317 – km 3,04 R1

658-00 Preložka DOK ST v km 1,3 – KÚ RC R1

670-00 Preložky OK Orange v km 0,6 MK do priemyselnej zóny Šalková – 102,5 cesty I/66

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m<sup>2</sup>/rok = nájomné v €/rok

**Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 42,00 €.**

**Slovom: štyridsaťdva eur a nula centov**

#### 4.1.2 Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV č.	Číslo parcely	Regi ster KN	Spolu vl. podiel	Diel č.	Výmera dielu v m <sup>2</sup>	Výmera v m <sup>2</sup> pripadajúca na spoluvlast. podiel	Výšk a nájmu v €/m <sup>2</sup> /rok	Výška nájmu za 12 mes. za spoluvl. podiel	K objektu číslo
3841	2938/288	C	1/1	508	38	38,0000	1,826	69,3880	101-00
3841	2938/296	C	1/1	513	3	3,0000	1,826	5,4780	101-00
3841	2938/436	C	1/1	647	10	10,0000	1,826	18,2600	216-00
3841	2938/290	C	1/1	824	38	38,0000	1,826	69,3880	101-00

3841	2938/293	C	1/1	825	34	34,0000	1,826	62,0840	101-00
3841	2938/447	C	1/1	826	9	9,0000	1,826	16,4340	101-00
3841	2938/448	C	1/1	827	1	1,0000	1,826	1,8260	101-00
3841	2938/451	C	1/1	828	1	1,0000	1,826	1,8260	101-00
3841	2938/478	C	1/1	829	5	5,0000	1,826	9,1300	101-00
Spolu:						<b>139,0000</b>		<b>253,8140</b>	

Názov objektov:

101-00 Rýchlostná cesta R1  
216-00 Most na Preložke c I/66 v Šalkovej v km 2,603 nad R1 a traťou ŽSR

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:  
Výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m<sup>2</sup>/rok = nájomné v €/rok

**Nájomné za 12 mesiacov spolu činí: 253,81 €**

**Nájomné za 3 roky spolu činí: 761,43 €**

**Slovom: sedemstošesťdesiatjeden eur a štyridsaťtri centov**

- 4.2 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 líniovou stavbou. Geometrický plán, ako aj Znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s., Investičný odbor Banská Bystrica, Skuteckého 32, 974 01 Banská Bystrica zabezpečujúcej majetkovoprávne vysporiadanie predmetnej stavby.

#### Článok V.

##### Platobné podmienky

- 5.1 Nájomné podľa článku VI. ods. 6.2 a 6.3 bude uhradené prenajímateľovi na základe faktúry, ktorú vystaví potom, čo ho k tomu nájomca vyzve. Lehota splatnosti faktúry bude 30 dní od doručenia jej písomného vyhotovenia nájomcovi. V prípade, ak faktúra bude obsahovať nesprávne údaje, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade sa plynutie lehoty splatnosti takejto faktúry zastaví a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia opravenej faktúry nájomcovi.

#### Článok VI.

##### Doba nájmu

- 6.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 6.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.1 sa uzatvára na dobu určitú, na 1 rok. Doba nájmu záberu do 1 roka začína plynúť odo dňa skutočného začatia stavebných prác na objekte – preložke inžinierskych sietí. Prenajímateľ oznámi nájomcovi začatie stavebných prác.
- 6.3 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.2 sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku IV. ods. 4.1.2 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska v oznámení zaslanom prenajímateľovi zo strany nájomcu, pričom nájomca zašle prenajímateľovi oznámenie pred zriadením staveniska. Odo dňa stanoveného v oznámení ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť

na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

## **Článok VII. Zánik nájomného vzťahu**

- 7.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
  - c) odstúpením od tejto zmluvy.
- 7.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
  - b) nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 7.4 Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomne doručená výpoveď druhou zmluvnou stranou.
- 7.5 V prípade, že v dôsledku skutočnej realizácie cestného telesa sa nebude na pozemkoch uvedených v článku II. ods. 2.1 tejto zmluvy stavba realizovať, táto zmluva zanikne v zmysle ods. 7.1 c) tohto článku zmluvy.

## **Článok VIII. Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve**

- 8.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy.
- 8.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku IV. ods. 4.1.2 tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Za deň odovzdania pozemku sa považuje deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie.
- 8.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 8.4 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania situovania stavby v teréne a ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie môže nastať čiastočný posun záberu s dopadom na parcelu/y a výmeru záberu/ov. Prípadná zmena rozsahu dočasného záberu do 1 roka a/alebo dočasného záberu na dobu výstavby bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.
- 8.5 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie** a podľa príslušného geometrického plánu dočasné vyňatie prenajatých nehnuteľností z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a/alebo dočasné vyňatie lesného pozemku z plnenia funkcie lesa. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých pozemkoch, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených pozemkoch dňom právoplatnosti stavebného povolenia.

- 8.6 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku IV. ods. 4.1.1 a ods. 4.1.2 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 8.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy, že údaje v predložených dokladoch o vlastníctve sú správne a pravdivé. Prenajímateľ vyhlasuje, že už ďalšia osoba nemôže predložiť doklad o tom, aby mohla deklarovať jej vlastníctvo, resp. spoluvlastníctvo k prenajímaným pozemkom. Inak sa finančné nároky tretích osôb vyplývajúce z titulu vlastníctva, resp. spoluvlastníctva k predmetným nehnuteľnostiam prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 8.8 Prenajímateľ prehlasuje a zaručuje nájomcovi, že po obojstrannom podpísaní tejto zmluvy neuzavrie žiadnu inú kúpnu, darovaciu, záložnú, nájomnú, budúcu, alebo akúkoľvek inú zmluvu zakladajúcu akékoľvek práva tretích osôb k predmetu nájmu a nepodá akýkoľvek návrh na povolenie vkladu vlastníckeho, alebo iného práva k predmetu nájmu v prospech tretej osoby.
- 8.9 Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak neprišlo k ukončeniu nájmu podľa ods. 8.2 tohto článku zmluvy v rámci doby nájmu uvedenej v článku VI. ods. 6.3., doba nájmu sa automaticky predlžuje, do času kým nájomca písomne neupovedomí prenajímateľa o zániku nájomného vzťahu, najviac však na dobu 2 rokov. Predĺžená doba nájmu začína plynúť dňom nasledujúcim po skončení pôvodnej doby nájmu, tak ako je ustanovená v článku VI., ods. 6.3. tejto zmluvy. Celková doba nájmu podľa tejto zmluvy nemôže presiahnuť 5 rokov.
- 8.10 V prípade predĺženia nájmu v zmysle vyššie uvedeného v ods. 8.9. tohto článku zmluvy, nájomca vyplatí prenajímateľovi nájomné len za skutočnú dobu užívania predmetu nájmu. Nájomné v prípade predĺženia nájmu podľa ods. 8.9. tohto článku bude uhradené prenajímateľovi prostredníctvom peňažného ústavu po písomnom oznámení jeho čísla účtu, alebo poštovou poukážkou na adresu a meno prenajímateľa najneskôr do 120 dní odo dňa skončenia predĺženej doby nájmu.

## **Článok IX. Spoločné záverečné ustanovenia**

- 9.1 Nájomca má právo, aj bez súhlasu prenajímateľa, postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto nájomnej zmluvy na tretiu osobu, ktorou môže byť iba štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí. Nájomca nie je povinný takúto zmenu oznámiť prenajímateľovi. Právo prístupu k predmetu nájmu (pozemku/stavbe) má okrem nájomcu aj štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.
- 9.2 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný obomi zmluvnými stranami.
- 9.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 9.4 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

- 9.5. Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením dvoch vyhotovení pre prenajímateľa a štyroch vyhotovení pre nájomcu.
- 9.6 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.7 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.8 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
- 9.9 Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný v zmysle ustanovenia § 19 resp. 20 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov o spracúvaní osobných údajov v zákonom stanovenom rozsahu na účel uzatvorenia a plnenia tejto zmluvy a to nájomcom uvedeným v tejto zmluve.
- 9.10 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V....., dňa.....

V Banskej Bystrici, dňa .....

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:  
Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

.....  
Ing. Ivan Rybárik – generálny riaditeľ

.....  
Ing. Viera Sobolová  
vedúca investičného odboru Banská Bystrica  
na základe plnomocenstva  
reg.zn. NDS - PP/2022/0344