

N Á J O M N Á Z M L U V A

č. 26 /3330/2025

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v zmysle § 3d ods. 8 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zmluva“)

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ

Názov: **Slovenská republika, Slovenská správa ciest**
Sídlo: Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Mgr. Norbert Polievka, MA, generálny riaditeľ
Právna forma: rozpočtová organizácia, zriadená MDPT SR (právny nástupca MD SR) zriaďovacou listinou č.5854/M-95 zo dňa 07.12.1995, úplné znenie pod č.316/M-2005 zo dňa 14.02.2005, zmenené rozhodnutím MDPT SR č.100 zo dňa 11.05.2006 a č.86 zo dňa 22.05.2008 zmenené rozhodnutím MDVRR SR č. 162 zo dňa 24.10.2014 zmenené rozhodnutím MDVRR SR č. 24/2016 zo dňa 22.03.2016 a naposledy zmenené rozhodnutím MD SR č.37/2023 zo dňa 31.05.2023
IČO: 00 003 328
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

A

Nájomca

Názov: **Prešovský samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán: PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle zákona č. 302/2001 Z. z. o samosprávnych krajoch (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov
IČO: 37 870 475

Za nájomcu koná správca:

Názov: **Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja**
Sídlo: Jesenná 14, 080 05 Prešov
Štatutárny orgán: Ing. Marcel Horváth, generálny riaditeľ Správy a údržby ciest PSK, oprávnený podpísať Zmluvu na základe Plnomocenstva zo dňa 16.04.2020
Právna forma: rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom Zriaďovacou listinou zo dňa 07.10.2003 v znení jej neskorších zmien a doplnení
IČO: 37 936 859
Bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)
(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

PREAMBULA

Prešovský samosprávny kraj je investorom verejno-prospešnej stavby s názvom: „**Rekonštrukcia cesty III/3227 v obci Spišský Štvrtok - Hrabušice**“ (ďalej len „**Stavba**“) a stavebníkom je Správa a údržba ciest Prešovského samosprávneho kraja.

Účelom navrhovanej rekonštrukcie je zvýšenie bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, zvýšenie dopravného komfortu užívateľov komunikácie, predĺženie životnosti dotknutých stavebných objektov. Parcela, ktorá bude predmetom nájmu, bude Nájomcom užívaná počas celej doby realizácie Stavby.

Verejnoprospešná stavba prechádza - je v dotyku s cestou prvej triedy č. I/18 a zároveň sa v bode dotyku nachádza priepust. Cesta prvej triedy č. I/18 je v násype so strechovitým sklonom a voda z cestného telesa je odvádzaná do rigolov obojstranne.

Predmet nájmu je súčasťou cesty prvej triedy č. I/18 v zmysle § 8 a § 17 vyhlášky č. 35/1984 Zb., ktorou sa vykonáva zákon o pozemných komunikáciách (cestný zákon).

Podľa ustanovenia § 3d ods. 8 prvá veta cestného zákona „súčasť ciest vo vlastníctve štátu možno prenechať v nájme na určitý čas“.

Vzhľadom na skutočnosť, že realizácia Stavby je stavbou vo verejnom záujme slúžiaca užívateľom ciest, Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy.

Čl. I Predmet zmluvy

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom a Prenajímateľ správcom nehnuteľností v katastrálnom území Spišský Štvrtok, obec Spišský Štvrtok, okres Levoča, zapísanej v katastri nehnuteľností vedenom na Okresnom úrade Levoča, katastrálnom odbore na liste vlastníctva č. 548 v celosti

LV č.	Parcela KN C	Celková výmera	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²
548	1558/1	39781	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1	1	371

Ďalšie údaje podľa LV č. 548

2. Predmetom Zmluvy je prenájom časti pozemku uvedeného v bode 1 tohto článku vyznačenom v geometrickom pláne na dočasný záber pozemku pre stavbu Rekonštrukcia cesty III/3227 v obci Spišský Štvrtok - Hrabušice č. 07/2023 zo dňa 05.04.2023, (ďalej len „geometrický plán“), vypracovaný Geo - map.SK s.r.o., Kaspická 1364/3, 040 12 Košice, IČO 47 334 096, ktorý je prílohou č. 1 Zmluvy. (ďalej len „predmet nájmu“)
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do dočasného užívania predmet nájmu na účel realizácie Stavby a Nájomca sa zaväzuje zaplatiť Prenajímateľovi nájomné podľa podmienok Zmluvy vo výške a spôsobom dohodnutým v Čl. IV. bod 1 Zmluvy.

4. Nájomca prehlasuje, že mu je stav predmetu nájmu dobre známy a prenajíma ho v takom stave, v akom sa ku dňu uzatvorenia Zmluvy nachádza.
5. Predmetom nájmu nie sú žiadne hnutelné veci.

Čl. II

Účel nájmu

1. Zmluva bude slúžiť pre Nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v čl. I. bod 2 Zmluvy k preukázaniu iného práva k pozemku podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, keďže Nájomca nie je vlastníkom tohto pozemku. Účelom nájmu je aj realizácia stavebných prác na predmete nájmu.
2. Nájomcovi sa nebudú poskytovať žiadne služby spojené s nájmom.
3. Prenajímateľ podpisom Zmluvy súhlasí so vstupom, stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, vrátane všetkých úkonov a činností, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie Stavby. O subjektoch, ktoré sú oprávnené v mene Nájomcu užívať predmet nájmu v súlade so Zmluvou, je Nájomca povinný Prenajímateľa preukázateľne informovať. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že pre tento účel sa za účely preukázateľného oznámenia považuje informačná tabuľa o realizácii Stavby umiestnená na viditeľnom mieste staveniska. Nie je v záujme Prenajímateľa predmet nájmu vysporiadať formou odpredaja z dôvodu, že predmet nájmu je súčasťou cesty I/18, ktorý je vo vlastníctve Prenajímateľa.
4. Prenajímateľ si súčasne vyhradzuje právo, aby do podstaty pozemku, ktorý prenajíma, Nájomca nezasahoval nad rámec a účel Zmluvy.
5. Ak bude Nájomca využívať prenajatý pozemok v rozpore s účelom, na ktorý mu bol prenajatý, má Prenajímateľ právo odstúpiť od Zmluvy.

Čl. III

Doba nájmu a zánik nájomného vzťahu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 5 rokov. Doba nájmu začína plynúť dňom nadobudnutia účinnosti Zmluvy v zmysle čl. VIII. bod 4 Zmluvy a trvá do splnenia si vzájomných záväzkov, najviac však po dobu piatich (5) rokov. Doba nájmu uplynie najskôr dňom podpísania protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (stavebného objektu) za podmienky splnenia povinnosti Nájomcu podľa bodu 3 tohto článku. Nájomca zašle Prenajímateľovi oznámenie s dátumom odovzdania staveniska zhotoviteľovi Stavby. Odo dňa odovzdania staveniska má Nájomca právo začať užívať predmet nájmu pre účely realizácie Stavby v plnom rozsahu.
2. Za dodržania podmienok uvedených v bode 1 tohto článku sa nájom končí:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán s uvedením dňa, ku ktorému sa Zmluva končí. Pokiaľ nie je v dohode uvedený deň, skončí sa zmluvný vzťah dňom nadobudnutia účinnosti dohody,
 - b) uplynutím dohodnutej doby trvania Zmluvy,
 - c) odstúpením Prenajímateľa od Zmluvy v prípade, ak:
 - Nájomca, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa, užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - d) odstúpením od Zmluvy zo strany Nájomcu, ak:
 - účel Zmluvy, vymedzený v Preambule, sa nebude realizovať,
 - predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel.
3. Po ukončení doby nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje, že počas doby trvania Zmluvy nevykoná žiadne zmeny vo vlastníckom vzťahu k predmetu nájmu, neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k predmetu nájmu, bez vedomia Nájomcu. Inak Prenajímateľ zodpovedá za škodu, ktorá by porušením tohto záväzku vznikla Nájomcovi.
5. Odstúpením od Zmluvy sa Zmluva zrušuje s účinkami „ex nunc“.

Čl. IV Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu v zmysle Zmluvy uhradiť Prenajímateľovi nájomné stanovené Znaleckým posudkom č. 34/2023 zo dňa 05.06.2023, vypracovaným znalcom Ing. Radomírom Bičárom, Záhradná č. 535/9, 059 35 Batizovce, z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca: 910 241 (ďalej len „znalecký posudok“).

Dočasný záber na dobu realizácie Stavby

Číslo parcely	Spoluvlastnícky podiel	Diel č.	Výmera dielu v m ²	Výmera v m ² pripadajúca na spoluvlastnícky podiel	Výška nájmu v EUR/m ² /rok
1558/1	1/1	1	371	371,00	0,754

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:
 (Výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel x nájomné v EUR/m²/rok) = nájomné v EUR

2. Podkladom pre úhradu nájomného bude Prenajímateľom vystavená a Nájomcovi doručená faktúra, ktorá musí mať náležitosti daňového dokladu.
3. Nájomca je povinný uhrádzať Prenajímateľovi Nájomné odo dňa protokolárneho odovzdania staveniska. Nájomca zašle Prenajímateľovi oznámenie s dátumom odovzdania staveniska zhotoviteľovi Stavby, najneskôr do tridsiatich (30) dní odo dňa

jeho protokolárneho odovzdania. Prenajímateľ po obdržaní oznámenia najneskôr do tridsiatich (30) dní vystaví faktúru. Ďalšie nasledujúce faktúry Prenajímateľ vystaví do 31.3. príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.

5. Nájomné Nájomca, prostredníctvom Správcu, uhradí bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa riadneho doručenia faktúry vystavenej Prenajímateľom. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na bankový účet Prenajímateľa. Nájomné a v prvom roku alikvótnu časť Nájomného sa Nájomca zaväzuje zaplatiť dopredu na príslušný rok. V prípade, že sa nájom ukončí pre uplynutím obdobia, za ktoré Nájomca uhradil nájomné v zmysle tohto bodu Zmluvy, Prenajímateľ je povinný bezodkladne vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú Nájomcom.
6. Prenajímateľ prehlasuje, že bol oboznámený s objektovou skladbou Stavby, ktorá súvisí s predmetom nájmu.
7. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyjadruje súhlas s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v rozsahu Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne stanovenej miery inflácie slovenskej meny za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „ročná miera inflácie“) jednostranne upravovať (zvyšovať) výšku Nájomného dohodnutého podľa bodu 1. tohto článku Zmluvy a zároveň sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľom jednostranne upravené (zvýšené) Nájomné. Takto vykonaná úprava Nájomného bude uplatnená od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o zvýšení nájomného podľa tohto ustanovenia Zmluvy.
8. Prenajímateľ berie na vedomie, že pri realizácii Stavby môžu nastať skutočnosti, ktoré môžu spôsobiť predĺženie /skrátene doby nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pre tento účel je potrebné uzatvoriť dodatok k Zmluve o predĺžení / skrátene doby nájmu len v prípade, že doba nájmu sa predĺži / skrúti o 3 a viac mesiacov.
9. Investičné a prevádzkové náklady spojené s užívaním predmetu nájmu bude znášať Nájomca.
10. Nájomné je v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov oslobodené od DPH.

Čl. V

Vzájomné vzťahy zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom realizácie Stavby.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v Zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať

všeobecne záväzné právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia.

3. Nájomca nie je oprávnený, bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, prenechať predmet nájmu v zmysle Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Uvedené neplatí v prípade, ak Nájomca bude realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa a jeho prípadných subdodávateľov z dôvodu naplnenia účelu Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu v zmysle Zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním predmetu nájmu a vykonať všetky právne úkony na ochranu nerušeného užívania predmetu nájmu Nájomcom.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť počas celej doby trvania Zmluvy neobmedzený prístup na predmet nájmu Nájomcovi.
8. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu Nájomcom v jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
9. Nájomca nesmie na predmete nájmu vykonávať také činnosti, ktoré by ohrozili stavebný a dopravný - technický stav pozemnej komunikácie, nachádzajúcej sa na predmete nájmu. Škody spôsobené na predmete nájmu činnosťou nájomcu alebo inou osobou, je nájomca povinný uhradiť.
10. Nájomca sa zaväzuje, že stavba nebude spôsobovať prekážku v činnosti správy a údržby cesty č. I/18.
11. Prenajímateľ týmto upozorňuje Nájomcu, že na pozemku, ktorého časť tvorí predmet nájmu je umiestnená pozemná komunikácia, jej zariadenia a príslušenstvo. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ a ďalšie osoby, ktorým to umožní Prenajímateľ alebo im to umožňujú všeobecne záväzné právne predpisy platné v Slovenskej republike, sú oprávnení bez akýchkoľvek obmedzení užívať pozemnú komunikáciu, jej zariadenia a príslušenstvo ako aj iné objekty a veci umiestnené na predmete nájmu a Nájomca sa zaväzuje strpieť užívanie predmetu nájmu zo strany Prenajímateľa a iných osôb podľa tohto ustanovenia. Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu len pre účely realizácie verejnoprospešnej stavby. Nájomca je povinný realizovať verejnoprospešnú stavbu uvedenú v článku I. bod 2 tak, aby v čo najmenšej možnej miere a čo najkratšom čase obmedzoval Prenajímateľa a iné osoby pri užívaní pozemnej komunikácie, jej zariadení a príslušenstva, ktoré sú umiestnené na predmete nájmu a prevádzku takej pozemnej

komunikácie. Nájomca môže predmet nájmu užívať len v rozsahu a na účel určený touto zmluvou. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe. Ak Nájomca prenechá Predmet nájmu do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je takáto zmluva neplatná a takéto konanie Nájomcu sa považuje za podstatné porušenie zmluvy.

Čl. VI. ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODY

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo Zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR. Škoda vzniknutá na predmete nájmu sa uhrádza v peniazoch.
2. Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú na predmete nájmu:
 - a) ktorej nemohol zabrániť,
 - b) ak škoda bola spôsobená vyššou mocou (napr. víchrica, povodeň, zosuv pôdy, zemetrasenie a pod.),
 - c) ak za účelom zabránenia vzniku škody vykonal všetky nevyhnutné opatrenia povolené všeobecne záväznými právnymi predpismi SR a škoda, aj napriek vykonaným opatreniam, vznikla.

Čl. VII. DORUČOVANIE

1. Doručovanie písomností, medzi Zmluvnými stranami, týkajúcich sa zmluvného vzťahu, je možné realizovať prostredníctvom pošty s doručenkou alebo osobným doručením zmluvnej strane.
2. Pre potreby doručovania sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví Zmluvy, s výnimkou prípadov, keď jedna zo Zmluvných strán písomne oznámi druhej zmluvnej strane novú adresu sídla, či inú adresu určenú na doručovanie písomností. V takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca novo oznámená adresa sídla.
3. Pri zasielaní písomnosti prostredníctvom pošty, považuje sa písomnosť za riadne doručenú dňom jej riadneho prevzatia adresátom. Dňom odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom, sa písomnosť považuje za doručenú po uplynutí 3 dní od vrátenia nedoručenej zásielky v prípade, ak zásielku nebolo možné doručiť. Zmluvné strany berú na vedomie, že odberná lehota na prevzatie písomnosti je 7 pracovných dní.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky Zmluvy sa môžu uskutočňovať len písomnou formou so súhlasom Zmluvných strán.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že je oprávnený s predmetom zmluvy nakladať, zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme.
3. Zmluva sa vyhotovuje v 6 rovnopisoch, pričom nájomca dostane tri rovnopisy a prenajímateľ tri rovnopisy.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán a účinnosť dňom, ktorý nasleduje po dni jej prvého zverejnenia v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s §5a zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, najskôr však v deň uvedený na súhlase Ministerstva dopravy SR s prenechaním súčasti cesty do nájmu podľa § 3d ods.8 cestného zákona. Vzhľadom k tomu, že obidve Zmluvné strany sú povinnými osobami, Zmluvné strany sa dohodli, že ako prvý zverejní zmluvu Prenajímateľ v Centrálnom registri zmlúv a následne bude zmluva zverejnená Nájomcom. O zverejnení zmluvy sa budú Zmluvné strany navzájom informovať.
5. Prílohou Zmluvy bude súhlas Ministerstva dopravy SR s prenechaním súčasti cesty do nájmu v zmysle § 3d ods.8 cestného zákona.
6. Zmluvné vzťahy neupravené v Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení o tomto zmluvnom type a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
7. Zmluvné strany po prečítaní Zmluvy výslovne prehlasujú, že bola spísaná na základe ich slobodnej a vážnej vôle, nie v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou pripájajú svoje vlastnoručné podpisy.

Prenajímateľ:

V Bratislave, dňa 07.01.2025

Nájomca:

V Prešove, dňa 09.12.2024

v.r.

Slovenská správa ciest

Mgr. Norbert Polievka, MA
generálny riaditeľ

v.r.

Správa a údržba ciest Prešovského
samosprávneho kraja

Ing. Marcel Horváth
generálny riaditeľ Správy a údržby ciest PSK