

Nájomná zmluva

č. 65801/NZ-17/2025/Malacky/1952/3266

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

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: GK Team, s.r.o.
Sídlo: Cesta mládeže 18, 901 01 Malacky, SR
Oprávnený konateľ
v mene spoločnosti: Ing. Vladimír Tedla, konateľ
IČO: 45 638 152
DIČ: 2023078189
IČ DPH: SK 2023078189
Bankové spojenie: Tatra banka
Číslo účtu/IBAN: SK 53 1100 0000 0029 2183 9176 65
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 66595/B

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

Nájomca: Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Sídlo: Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Oprávnená konateľ
v mene spoločnosti: Ing. Zuzana Mikuličová – na základe plnomocenstva reg. zn. NDS: PP/2024/0193 zo dňa 08.10.2024
IČO: 35 919 001
DIČ: 2021937775
IČ DPH: SK 2021937775
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK95 8180 0000 0070 0069 4593
SWIFT kód: SPSRSKBA
Právna forma: Akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sa, Vložka č. 3518/B

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

(prenajímateľ a nájomca sa ďalej spolu označujú aj ako „zmluvné strany“)

Preambula

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby majetkovoprávneho usporiadania stavby: „Diaľnica D2 – križovatka Rohožník“. Predmetná stavba je realizovaná vo verejnom záujme.

Článok I.
Úvodné ustanovenia

- 1.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Malacky, obec Malacky, okres Malacky, zapísaných v katastri nehnuteľností vedených Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom nasledovne:

LV	Register KN	Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvl. podiel	Por. č. v časti B LV
5715	C	30001/1	78853	Ostatná plocha	1/1	1
5715	C	30001/4	24735	Ostatná plocha	1/1	1

(ďalej aj ako „*pozemok/pozemky*“).

Článok II.
Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenájma časti pozemkov uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy nájomcovi pre účel realizácie stavby diaľnice „Diaľnica D2 – križovatka Rohožník“, súčasťou ktorej sú stavebné objekty uvedené v článku III. tejto zmluvy.
- 2.2 Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy je zameraný Geometrickým plánom na uzatváranie nájomných zmlúv - dočasný záber GP č. 7836-00-101/2021 vypracovaným spoločnosťou Dopravoprojekt, a. s., Kominárska 2,4, 832 03 Bratislava zo dňa 16.12.2021 (ďalej len „*geometrický plán*“).
- 2.3 Predmet nájmu je definovaný v čl. III ods. 3.1.1 a ods. 3.1.2 tejto zmluvy.

Článok III.
Výška nájomného

- 3.1 Výška nájomného za prenájom pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 a ods. 3.1.2 tejto zmluvy je stanovená Znaleckým posudkom č. 52/2024 zo dňa 13.12.2024 (ďalej len „*znalecký posudok*“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti Ing. Alena Mikócziová v zmysle vyhlášky MS SR 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 výška nájomného je zároveň cenou dohodnutou zmluvnými stranami.
- 3.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre dočasný záber do 1 roka za prenájom pozemkov v rozsahu určenom geometrickým plánom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Dočasný záber do 1 roka (ročný záber)

LV č.	Číslo parcely	Parcela reg.	Výmera v m ²	Diel v GP	Výmera dielu v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Nájomné v € / ná podiel /rok	Objekt č.
5715	30001/1	C	78853	201	884	3,57	1/1	3 155,88	611-00 RZ

Názov objektu:

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky/spoluvlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok

Nájomné za dočasný záber do 1 roka spolu činí: 2 629,90 EUR bez DPH.

- 3.1.2 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného pre dočasný záber na obdobie 3 rokov za prenájom pozemkov v rozsahu určenom geometrickým plánom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV.č.	Číslo parcely	Parcela reg.	Výmera v m ²	Diel v GP	Výmera dielu v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Nájomné v. € / na podiel /3 roky	Objekt.č.
5715	30001/1	C	78853	108	1227	3,57	1/1	13 141,17	102-00 DZ
5715	30001/1	C	78853	132	385	3,57	1/1	4 123,35	103-00 DZ
5715	30001/4	C	24735	107	140	3,57	1/1	1 499,40	102-00 DZ

Názov objektu:

102-00 Križovatka Rohožník

103-00 Úprava cesty II/143

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

Výmera pripadajúca na vlastnícky podiel x nájomné v €/m²/rok

Nájomné za dočasný záber na obdobie 3 rokov spolu činí 15 636,60 EUR bez DPH.

- 3.1.3 Spolu nájomné za dočasný záber do jedného roka a za dočasný záber na obdobie 3 rokov:

2 629,90 EUR + 15 636,60 EUR = 18 266,50 EUR bez DPH.

Slovom: osemnásťtisícdväťšesťdesiatšesť eur a päťdesiat centov.

- 3.2 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 1m² dočasne zaberaných stavbou. Geometrický plán, ako aj znalecký posudok sa nachádzajú k nahliadnutiu v sídle nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- 3.3. 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 bude riešená dodatkom k tejto zmluve podľa skutočného záberu stavby.

Článok IV.

Doba nájmu

- 4.1 Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú.
- 4.2 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.1.1 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.
- 4.3 Nájomná zmluva na pozemky uvedené v článku III. ods. 3.1.2 sa uzatvára na dobu určitú, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.2 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň

zariadenia staveniska. Odo dňa stanoveného ako deň zariadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.

- 4.4 Predpokladaný termín začatia stavebných prác je **november 2025**. O začiatku doby nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľa informovať, a to doporučeným zaslaním písomného oznámenia.
- 4.5 Zmluvné strany berú na vedomie skutočnosť, že doba nájmu špecifikovaná v tejto zmluve sa môže predĺžiť, a to o čas potrebný pre realizáciu stavby. Nájomca oznámi prenajímateľovi predĺženie doby nájmu v oznámení zaslanom prenajímateľovi, a to s uvedením času, o ktorý sa doba nájmu predlžuje spolu s informáciou o výške nájomného za predĺženú dobu nájmu vypočítaného v súlade s článkom III. tejto zmluvy. Doručením takéhoto oznámenia prenajímateľovi sa považuje čas, o ktorý sa nájom predlžuje a výška nájomného za dojednanú medzi zmluvnými stranami.

Článok V. **Platobné podmienky**

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku III. ods. 3.1.1 a ods. 3.1.2 tejto zmluvy bude uhradené na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní odo dňa obdržania oznámenia o začatí doby nájmu. Splatnosť faktúry je 60 dní odo dňa jej doručenia do podateľne nájomcu. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania náhrady na účet prenajímateľa.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné podľa článku IV. ods. 4.5 tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi ďalšie nájomné na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní odo dňa obdržania oznámenia o predĺžení doby nájmu. Splatnosť faktúry je 60 dní odo dňa jej doručenia do podateľne nájomcu. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania náhrady na účet prenajímateľa.

Článok VI. **Zánik nájomného vzťahu**

- 6.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
 - odstúpením od tejto zmluvy,
 - výpoveďou.
- 6.2 Prenajímateľ je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu, ak nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.3 Nájomca je oprávnený zmluvu písomne vypovedať pred uplynutím doby nájmu ak:
- účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;
 - nájomca nevyužíva predmet nájmu na dohodnutý účel.
- 6.4 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.
- 6.5 V prípade, ak v dôsledku skutočnej realizácie stavby, sa stavba nebude realizovať na pozemkoch uvedených v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy, táto zmluva zanikne odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v zmysle ods. 6.1 písm. c) tohto článku zmluvy. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, si zmluvné strany plnenia poskytnuté v súlade so zmluvou nevracajú (zmluva sa zrušuje ex nunc), sú však povinné si vzájomne vyrovnať všetky pohľadávky a záväzky vzniknuté do dňa účinnosti odstúpenia od tejto zmluvy. Prenajímateľ má právo na úhradu nájomného do dňa zániku tejto zmluvy.

- 6.6 Výpoveď zo zmluvy alebo oznámenie o odstúpení od tejto zmluvy je potrebné zaslať doporučeným listom s doručenkou zaslaným na adresu sídla/trvalého pobytu zmluvnej strany, ktorej je výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy určené, uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Ak si zmluvná strana túto výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy neprevezme, alebo sa zásielka vráti s poznámkou „adresát neznámy“ považuje sa výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy za doručené na 5. deň, odo dňa vrátenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení na pošte nedozvedel. Ak adresát odmietne výpoveď alebo odstúpenie od zmluvy prevziať, považuje sa zásielka za doručenú dňom, keby bolo jej prevzatie odmietnuté.

Článok VII.

Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 7.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby uvedenej v článku II. tejto zmluvy.
- 7.2 Po skončení nájmu odovzdá nájomca prenajímateľovi pozemky uvedené v článku III. tejto zmluvy v stave spôsobilom na pôvodné užívanie. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, za deň odovzdania pozemku sa bude považovať deň, v ktorom bude pozemok navrátený do stavu spôsobilého na pôvodné užívanie. Pre vylúčenie pochybností platí, že pozemky sa nebudú odovzdávať protokolárne.
- 7.3 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 7.4 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 pozemkov 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.
- 7.5 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku I. tejto zmluvy, dokladom k pozemkom uvedených v článku III. tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 7.6 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k pozemkom, 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 pozemkom prenajímateľ zaväzuje uspokojiť výlučne sám, bez účasti nájomcu.
- 7.7 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje nájomcovi, že pred podpísaním tejto zmluvy neuzavrel a po podpísaní tejto zmluvy nezavrie 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.
- 7.8 V prípade ak prenajímateľ pred podpísaním tejto zmluvy alebo po podpísaní tejto zmluvy uzavrel inú kúpnu alebo darovaciu zmluvu a podal návrh na vklad vlastníckeho práva, pričom mu bolo zo strany nájomcu už uhradené nájomné, je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi alikvótnu časť nájomného, a to za obdobie odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v prospech tretej osoby do konca doby nájmu podľa

článku IV. tejto zmluvy, na účet nájomcu uvedený v záhlaví zmluvy resp. na základe výzvy nájomcu, v lehote do 15 dní odo dňa doporučeného doručenia výzvy prenajímateľovi.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia o vecnom bremene

- 8.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že ak bude pri stavbe diaľnice realizované vedenie elektronickej komunikačnej siete, elektrické, vodovodné, kanalizačné a iné vedenie ako vyvolaná úprava podľa § 18 ods. 13 zákona č. 135/1961 Zb. v znení neskorších predpisov, vznikne vo verejnom záujme k pozemkom dotknutým ich realizáciou v rozsahu podľa porealizačného geometrického plánu právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech vlastníka tohto vedenia, t. j. vecné bremeno vznikne zo zákona v súlade s právnymi predpismi. Náklady spojené s realizáciou vyvolaných úprav a so vznikom vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca.
- 8.2 Zmluvné strany berú na vedomie, že ak bude pri stavbe diaľnice realizované iné vedenie, resp. iná vyvolaná úprava ako tá, ktorá je uvedená v odseku 8.1 tejto zmluvy, pri ktorej nevzniká vecné bremeno zo zákona, zaväzujú sa po zrealizovaní na pozemkoch dotknutých týmto vedením, resp. inou vyvolanou úpravou, zriadiť zmluvné vecné bremeno, a to uzavretím zmluvy v lehote do 30 dní odo dňa doručenia návrhu na uzavretie zmluvy nájomcom. Prenajímateľ týmto výslovne súhlasí s realizáciou takéhoto stavebného objektu. Návrh zmluvy o zriadení vecného bremena bude prenajímateľovi doručený po doručení porealizačného geometrického plánu a znaleckého posudku nájomcovi, ktorým bude určená všeobecná hodnota vecného bremena. Náklady spojené s realizáciou a so vznikom vecného bremena znáša v plnom rozsahu nájomca.

Článok IX.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 9.1 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.
- 9.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tíesni 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.
- 9.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 9.4 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 9.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.
- 9.6 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 vedenom Úradom vlády SR.
- 9.7 Prenajímateľ týmto vyhlasuje, že bol pri získavaní osobných údajov zo strany nájomcu 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.

- 9.8 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 9.9 Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi poštovné súvisiace s doručením podpísanej nájomnej zmluvy nájomcovi. Úhrada poštovného je zabezpečená prostredníctvom priloženej obálky s označením „odpovedná zásielka, poštovné uhrádza prijímateľ“ – nájomca. V prípade nepoužitia priloženej obálky prenajímateľovi nevzniká nárok na úhradu poštovného.

V*Malacky*....., dňa:*27.3.2025*.....

Prenajímateľ:

24-03-2025

V Bratislave, dňa:

Nájomca:

Národná diaľničná spoločnosť, a. s.

V zast.:

GK Team, s.r.o

Ing. Zuzana Mikuličová

na základe plnomocenstva

reg. zn. NDS:PP/2024/0193 zo dňa 08.10.2024

Národná diaľničná spoločnosť