

Nájomná zmluva č. 99/2348/3310/2025- 1518

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

Článok I.

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Mesto Banská Bystrica

so sídlom Československej armády č. 26, 975 39 Banská Bystrica,

v zast.: Ján Nosko, primátor mesta

IČO: 00 313 271

DIČ: 2020451587 (Mesto Banská Bystrica nie je platiteľom DPH)

Bankové spojenie:

IBAN:;

BIC:

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Slovenská republika v správe Slovenská správa ciest

Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava

Štatutárny orgán: **Mgr. Norbert Polievka, MA.**, generálny riaditeľ

Osoba oprávnená na podpis zmluvy: **Ing. Miloš Kreth**, riaditeľ Investičnej výstavby a správy ciest

Banská Bystrica, Skuteckého 32, 974 23 Banská Bystrica

IČO: 00 003 328

DIČ: 2020107785

Bankové spojenie:

IBAN:

Právna forma: Štátna rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy,

pôšt a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou číslo 316/M-2005 z 14.02.2005

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej v texte ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto nájomnú zmluvu

(ďalej len „zmluva“)

Článok II. Predmet nájmu

- 1) Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti uvedenej v bode 2) tohto článku tejto zmluvy, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Uľanka, okres Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, vedenej Okresným úradom Banská Bystrica, katastrálnym odborom na LV č. 272, konkrétne pozemku:
- parcela KN-E č. 2078 s výmerou 2215 m², druh pozemku: ostatná plocha, vlastnícky podiel prenajíateľa 1/1.
- 2) Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania, za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, časť pozemku oddelenú z nehnuteľnosti uvedenej v bode 1) tohto článku, pričom rozsah nájmu predmetného pozemku je zameraný geometrickým plánom č. **2301951/2023** na oddelenie parcely p.č. 436/1 – 3, 442/1 – 2 a na určenie vlastníctva na parcele p. č. 436/2 – 3 a 442/2 pre stavbu na ceste I/14, úradne overeného katastrálnym odborom Okresného úradu B. Bystrica dňa 19.09.2023 **pod č. G1-787/2023** (ďalej len ako „geometrický plán“) vyhotoveného firmou HRDLIČKA-SLOVAKIA s.r.o, Moyzesova 46, 040 01 Košice, IČO: 36579009, zo dňa 7.9.2023, nasledovne:

tabuľka A:

Diel GP	LV č.	Parc. č.	Druh záberu	Celková výmera parcely (m2)	Staveb. objekt	Výmera dielu (m2)	Druh pozemku	Vlastnícky podiel	Výmera pripad. na prenaj. vlastnícky podiel (m2)
3	272	KNE -2078	TZ	2215	201-00	3	Ostatná plocha	1/1	3,00
Spolu:									3,00

(ďalej ako „predmet nájmu“).

Článok III. Účel nájmu

- 1) Nájomca je stavebníkom stavby „**I/14 Harmanec-rekonštrukcia mosta ev. č. 14-001**“ (ďalej len „stavba“). Na stavbu bolo Mestom Banská Bystrica, stavebným odborom mesta vydané stanovisko o upustení od územného rozhodnutia pod č. OVZ-SU 128973/25223/2024/Trn zo dňa 28.05.2024.
- 2) Prenajíateľ a nájomca sa dohodli, že nájomca bude predmet nájmu využívať pre účely výstavby objektu: SO 201-00 Rekonštrukcia mosta ev. č. 14-001, kde je požadovaná výmera pozemku o dočasné užívanie 3,0 m², bližšie špecifikované v článku II. bode 2) v tabuľke A) tejto zmluvy.
- 3) Nájomca sa zaväzuje zaplatiť prenajíateľovi za užívanie predmetu nájmu dohodnuté nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku V. tejto zmluvy.

Článok IV. Doba a ukončenie nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania **na dobu neurčitú odo dňa zápisničného odovzdania staveniska** nájomcom ako objednávateľom zhotoviteľovi stavby.
- 2) Nájomca sa zaväzuje bezodkladne oznámiť prenajímateľovi začiatok plynutia doby nájmu podľa bodu 1) tohto článku zmluvy písomne najneskôr do piatich (5) dní odo dňa odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby v zmysle bodu 1) tohto článku, na adresu prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že predmetná zmluva zanikne:

3.1 písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v takejto dohode,

3.2 písomným odstúpením prenajímateľa od zmluvy z dôvodu podstatného porušenia zmluvy zo strany nájomcu v prípade ak:

- a) nájomca nezaplatí nájomné v lehote a spôsobom uvedeným v článku V. bod 2) až bod 5) zmluvy, pričom s takto dohodnutým platením nájomného je v omeškaní o viac ako jeden mesiac;
- b) nájomca najneskôr do 24 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nepredloží prenajímateľovi fotokópiu (posledného) najneskôr vydaného kolaudačného rozhodnutia vyžadovaného pre zrealizovanie stavby uvedenej v článku III. bode 1) tejto zmluvy,
- c) nájomca najneskôr do 6 kalendárnych mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy neoznámí prenajímateľovi začiatok plynutia doby nájmu podľa bodu 1) tohto článku.

Odstúpením prenajímateľa od zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy, s výnimkou práv na zmluvné a zákonné sankcie (napr. právo na náhradu škody, právo na zmluvnú pokutu, atď.) a s výnimkou zmluvných ustanovení, ktoré na základe prejavu vôle zmluvných strán, alebo z dôvodu ich právnej povahy, zostávajú v platnosti aj po skončení platnosti tejto zmluvy.

3.3 písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak:

- a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu,
- b) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania alebo do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

3.4 písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak:

- a) predmet nájmu sa stane z dôvodov na strane prenajímateľa nespôsobilý na dohodnuté užívanie.

- 4) Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe v dĺžke trvania dva (2) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď z nájmu druhej zmluvnej strane riadne doručená.
- 5) V prípade ukončenia zmluvného vzťahu z dôvodov špecifikovaných v bode 3.2 písm. a) až c) a v bode 3.4 písm. a) a písm. b) tohto článku, sa nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností zaväzuje prenajímateľovi, pokiaľ medzi prenajímateľom a nájomcom nedôjde k inej písomnej dohode, uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do

pôvodného stavu (stavu v akom bol nájomcom prevzatý) najneskôr do 60 dní odo dňa ukončenia zmluvného vzťahu. Ak nájomca poruší svoju povinnosť odovzdať takto predmet nájmu a medzi zmluvnými stranami nedošlo k inej písomnej dohode, je nájomca povinný uhradiť preukázateľne vzniknuté náklady, ktoré vznikli prenajímateľovi v súvislosti s uvedením predmetu nájmu do pôvodného stavu.

- 6) V prípade potreby je možné nájom dojednaný touto zmluvou predĺžiť formou dodatku v súlade s Článok X. bod 3) tejto zmluvy. O potrebe predĺženia doby nájmu je nájomca povinný prenajímateľa informovať najneskôr jeden (1) mesiac pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1) tohto článku.

Článok V.

Výška nájomného

- 1) Jednotková všeobecná hodnota nájmu pozemku uvedeného v článku II. tejto zmluvy bola stanovená Znaleckým posudkom č. 31/2024 zo dňa 10.06.2024 vypracovaným znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie - Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Branislavom Hegerom so sídlom ul. Komenského č. 1313/51, 974 01 Banská Bystrica, ev. č. znalca 911073 v súlade s Vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení vo výške 3,653 €/m²/rok. Takto stanovená jednotková všeobecná hodnota nájmu je súčasne zmluvnými stranami dohodnutou cenou nájmu pripadajúcou na 1 m² prenajímaného pozemku.
- 2) Výška nájomného pripadajúca na jeden (1) rok nájmu (ročné nájomné) sa určí ako súčin sumy dohodnutej podľa bodu 1) tohto článku a výmery časti pozemku prenechaného do odplatného užívania pripadajúcej na vlastnícky podiel prenajímateľa (3,0 m²) a je zmluvnými stranami dohodnutá vo výške **10,96 €/rok**, slovom: desať a 96/100 Eur za časť pozemku prenajímaným pre účely trvalého záberu (**TZ**) podľa tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľovi prislúcha nájomné len za skutočnú dobu nájmu a v prípade, že nájom trvá len časť príslušného kalendárneho roka, prenajímateľovi prislúcha alikvotná časť ročného nájomného dohodnutého podľa bodu 2) tohto článku.
- 4) Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že nájomné za dobu nájmu za prvý kalendárny rok je nájomca povinný uhradiť do 30. júna príslušného kalendárneho roka, jeho poukázaním na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, **VS: 99/2025**. Nájomné za dobu nájmu v nasledujúcom kalendárnom roku v alikvotnej časti ročného nájomného je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30 dní od ukončenia doby nájmu podľa Článku IV. tejto zmluvy. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané v prospech účtu prenajímateľa.
- 5) Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej v texte len „inflačná doložka“): Prenajímateľ je oprávnený počas doby trvania tejto zmluvy po uplynutí kalendárneho roka každoročne k 01. januáru zvýšiť dohodnutú výšku nájomného o 100 % ročnej miery inflácie v Slovenskej republike za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Základom pre zvýšenie nájomného je výška nájomného za predchádzajúci kalendárny rok. Zmluvné strany sa dohodli, že pri každej úprave výšky nájomného podľa tohto bodu bude informácia o zvýšení nájomného zo strany prenajímateľa nájomcovi oznámená písomne formou „Oznámenia o zvýšení nájomného“. Postup podľa tohto bodu sa nepoužije v prípade, ak inflácia bude nižšia ako 1 % (slovom: jedno percento). Informácia o zvýšení nájomného je platná a účinná dňom doručenia oznámenia o zvýšení

nájomného nájomcovi. V prípade ak sa oznámenie o zvýšení nájomného nájomcovi nepodari doručiť, považuje sa za deň doručenia oznámenia o zvýšení nájomného deň vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi. Pokiaľ bude inflácia oznámená až v priebehu kalendárneho roka, nájomca najneskôr v rámci platby najbližšieho nájomného po oznámení inflácie doplatí čiastku zodpovedajúcu rozdielu medzi skutočne zaplatenou čiastkou a čiastkou, ktorá zodpovedá v novom kalendárnom roku platnému nájomnému po zohľadnení inflačnej doložky.

Článok VI.

Podmienky nájmu

- 1) Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať pre účel uvedený v článku III. tejto zmluvy a podľa platného stavebného povolenia.
- 2) Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že okrem prípadov uvedených v článku IV. bode 5) tejto zmluvy nedôjde k vráteniu a odovzdaniu predmetu nájmu v stave v akom ho nájomca prevzal a to z dôvodu realizácie stavby podľa článku II. bod. 3) tejto zmluvy.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom na dohodnutý účel a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na predmet nájmu.
- 2) 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.
- 3) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle ustanovenia § 415 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí.
- 4) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
- 5) Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby definovanej v článku III. bod 1) tejto zmluvy.
- 6) Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku III. bod 1) tejto zmluvy dokladom preukazujúcim iné právo k pozemku uvedenému v článku II. bod 2) tejto zmluvy v súlade s ust. § 58 ods. 2 v spojení s ust. § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).
- 7) Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho od prenajímateľa preberá.
- 8) Právo vstupu na predmet nájmu v súvislosti s prípravou a realizáciou prác súvisiacich s výstavbou vzniká dňom odovzdania predmetu nájmu nájomcom ako objednávateľom zhotoviteľovi stavby.

- 9) Nájomca zodpovedá za všetky škody na predmete nájmu, ako na susedných nehnuteľnostiach, vzniknuté v súvislosti s realizáciou účelu tejto zmluvy, vrátane škôd spôsobených tretími osobami.
- 10) Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi fotokópiu kolaudačného rozhodnutia v termíne do 15 dní odo dňa nadobudnutia jeho právoplatnosti.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany prehlasujú, že pred podpisom tejto zmluvy bol prenajímateľ informovaný v zmysle § 10 ods. 3) písm. b) zákona č. 122/2013 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.
- 2) Nájomca sa zaväzuje najneskôr do deväťdesiatich (90) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu doručiť prenajímateľovi žiadosť o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu.
- 3) V prípade nesplnenia povinnosti špecifikovanej v bode 2) tohto článku sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovo zmluvnú pokutu vo výške mesačného nájomného za každý aj začatý deň omeškania s dorúčením žiadosti o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu.
- 4) Nájomca pre vylúčenie akýchkoľvek budúcich nedorozumení a pochybností berie na vedomie, že žiadosť o majetkovoprávne vysporiadanie predmetu nájmu nezakladá nájomcovi nárok na jej kladné vybavenie v rozsahu podanej žiadosti, nakoľko o finálnom spôsobe vysporiadania a o schválení majetkovoprávneho vysporiadania predmetu nájmu rozhoduje mestské zastupiteľstvo formou hlasovania.

Článok IX. Doručovanie

- 1) Pokiaľ v zmluve nie je výslovne uvedené inak, zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú doručované a) prostredníctvom pošty, b) kuriérom alebo iným vhodným spôsobom, a to na kontaktné adresy (resp. korešpondenčné adresy) zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, okrem prípadu, ak zmluvná strana preukázateľne oznámila druhej zmluvnej strane zmenu kontaktnej adresy.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky písomné oznámenia podľa tejto zmluvy budú nájomcovi doručované na ním označenú korešpondenčnú adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 3) Písomnosť sa považuje za doručенú dňom jej prevzatia adresátom alebo ním poverenou osobou. Písomnosť sa považuje za doručенú aj dňom nasledujúcim po dni márneho uplynutia úložnej lehoty a to aj v prípade, ak sa o uložení zásielky adresát nedozvedel, ako aj dňom vrátenia zásielky odosielateľovi s poznámkou, že adresát je neznámy, alebo s inou poznámkou obdobného významu a v prípade osobného doručenia alebo doručenia kuriérom aj dňom odmietnutia prevzatia zásielky adresátom.

Článok X.
Záverečné ustanovenia

- 1) Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony. Vyhlasuje, že prenajímaná nehnuteľnosť je jeho vlastníctvom. Nemá vedomosť, že by pozemok bol zaťažovaný vecnými bremenami, ani inými právami vyplývajúcimi zo zmlúv alebo rozhodnutí orgánov verejnej moci v prospech tretích osôb okrem tých, ktoré vyplývajú z katastra nehnuteľností.
- 2) Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ďalšími všeobecne záväznými nariadeniami platnými na území Slovenskej republiky.
- 3) 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.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že ich záväzkový vzťah vyplývajúci zo zmluvy sa spravuje Občianskym zákonníkom, pokiaľ niektoré jeho ustanovenia nie sú upravené inak.
- 5) Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „Občiansky zákonník“) v spojení s § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
- 6) Táto zmluva je vyhotovená v siedmych (7) vyhotoveniach, z toho štyri (4) vyhotovenia obdrží nájomca a tri (3) vyhotovenia obdrží prenajímateľ.
- 7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom 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.

V Banskej Bystrici dňa:

Banskej Bystrici dňa:

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ján Nosko
primátor mesta
Banská Bystrica

.....
Ing. Miloš Kreth
riaditeľ SSC IVSC B. Bystrica