

Nájomná zmluva s právom stavby

č. 65801/NZ-561/2025/Porúbka/1955/2644

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

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Obec Porúbka
Sídlo:	Rajecká cesta 29, 013 11 Porúbka, SR
Štatutárny orgán:	Igor Frko – starosta obce
IČO:	00 649 210
DIČ:	2020639038
IČ DPH:	nie je platcom DPH
Bankové spojenie:	Prima Banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu /IBAN:	SK 84 5600 0000 0005 3078 5001
SWIFT (BIC):	KOMASK2X
Právna forma:	Právnická osoba – Samostatný samosprávny územný celok SR podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

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

a

Nájomca:	Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Sídlo:	Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Oprávnená konať v mene spoločnosti:	JUDr. Jana Čevelová – na základe plnomocenstva reg. zn. NDS: PP/2024/0143 zo dňa 06.08.2024
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

Nájomca zabezpečuje majetkovoprávne usporiadanie diaľničnej stavby strategickej investície „D1 Diaľničný privádzací Lietavská Lúčka – Žilina, I. etapa – časť I/64 Porúbka - obchvat“. Pozemky tvoriace predmet nájmu sú projektovou dokumentáciou určené pre realizáciu stavebných objektov trvalého záberu. Vzhľadom na skutočnosť, že stavebný objekt 130-00 „Úprava poľnej cesty v km 1,546“ bude odovzdaný do správy prenajímateľa, zmluvné

D1 Diaľničný privádzací Lietavská Lúčka – Žilina, I. etapa – časť I/64 Porúbka – obchvat, k.ú. Porúbka
Nájomná zmluva č. 65801/NZ-561/2025/Porúbka/1955/2644

strany sa dohodli na uzatvorení tejto nájomnej zmluvy s právom stavby stavebných objektov definovaných v tejto zmluve.

Na Predmetnú stavbu vydala Obec Porúbka, Spoločný obecný úrad v Žiline, Odbor stavebný a životného prostredia, oddelenie stavebného poriadku rozhodnutie o umiestnení líniovej stavby číslo 6826/2010-55331/2010-OSŽP-AŠ zo dňa 11.08.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.11.2010 a predĺženie územného rozhodnutia č. 2090/2022-84212/2022-SÚ-DIA zo dňa 04.04.2022, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.05.2022. Realizácia stavby je vo verejnom záujme, ktorý je preukázaný Osvedčením o strategickej investícii č. záznamu: 20242/2024/SSD/59586-M vydaným Ministerstvom dopravy Slovenskej republiky dňa 19.07.2024 podľa § 4 ods. 10 zákona č. 142/2024 Z.z. o mimoriadnych opatreniach pre strategické investície a pre výstavbu transeurópskej dopravnej siete a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o strategických investíciách“) a na základe uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 408 z 10. júla 2024 a vyplýva aj priamo z ustanovenia § 11 zákona č. 142/2024 Z.z.

Článok I. Úvodné ustanovenia

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

LV	Register KN	Číslo parcely	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel	Por. č. v časti B LV
1465	C	3620	109	Ostatná plocha	1/1	1
1465	C	3622	3	Ostatná plocha	1/1	1
1465	C	3624	1915	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1	1
1465	C	3730	164	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1	1

(ďalej aj ako „*pozemok/pozemky*“).

Článok II. Predmet a účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ prenecháva do užívania nehnuteľnosti - pozemky uvedené v článku I. ods. 1.1 tejto zmluvy nájomcovi **Národnej diaľničnej spoločnosti, a.s.**, so sídlom Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava pre účel realizácie strategickej stavby diaľnice „**D1 Diaľničný privádzač Lietavská Lúčka – Žilina, I. etapa – časť I/64 Porúbka - obchvat**“, súčasťou ktorej sú stavebné objekty uvedené v článku III. tejto zmluvy.
- 2.2 V procese výstavby Stavby je Nájomca oprávnený využiť Predmet nájmu ako stavenisko.
- 2.3 Stavba bude realizovaná na náklady Nájomcu a do jeho vlastníctva. Nájomca je oprávnený na Predmete nájmu postaviť a užívať Stavbu **výlučne počas doby platnosti a účinnosti Zmluvy a na základe právoplatného stavebného povolenia na Stavbu (resp. inej formy rozhodnutia vydaného v konaní o povolení Stavby oprávňujúceho Nájomcu zrealizovať Stavbu).**
- 2.4 Predmet nájmu je definovaný v čl. III ods. 3.1.1 tejto zmluvy.

Článok III.
Výška nájomného

- 3.1 **Výška nájomného** za prenájom pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 tejto zmluvy je stanovená **Znaleckým posudkom č. 92/2025** zo dňa 01.09.2025 (ďalej len „*znalecký posudok*“) vypracovaným znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Alexandrou Novackou, evidenčné číslo znalca: 912517 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 na obdobie 3 rokov za prenájom pozemkov v rozsahu určenom v členení podľa jednotlivých stavebných objektov je nasledovná:

Dočasný záber na obdobie 3 rokov

LV č.	Číslo KNC parcely	Výmera v m ²	Nájom v €/m ² /rok	Spoluvl. podiel	Nájomné v € / na podiel /rok	Objekt č.
1465	3620	109	1,66	1/1	180,94	130-00
1465	3622	3	1,66	1/1	4,98	130-00
1465	3624	1915	1,66	1/1	3178,90	219-00 130-00
1465	3730	164	1,66	1/1	272,24	102-00 218-00

Celková výmera predmetu nájmu je: 2 191 m².

Názov objektu:

130-00 Úprava poľnej cesty v km 1,546

219-00 Most na privádzači v km 1,546

102-00 Diaľničný privádzač

218-00 Most na privádzači

Výška nájomného za rok je vypočítaná podľa vzorca:

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

Nájomné za dočasný záber na obdobie do 3 rokov spolu činí: **10 911,18 EUR vrátane DPH**

(slovom: desaťtisícdeväťstojedenásť eur, osemnásť centov).

- 3.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s rozsahom nájmu na predmetných pozemkoch uvedených v tejto zmluve a že mu je známy postup pri výpočte ceny nájmu pozemkov za 1m² zaberaných stavbou, ako aj s dokumentáciou a so znaleckým posudkom nachádzajúcimi sa k nahliadnutiu v sídle nájomcu po predchádzajúcom dohovore.

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, a to na 3 roky. Doba nájmu pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1.1 začína plynúť odo dňa, ktorý je určený ako deň zriadenia staveniska. Odo dňa stanoveného ako deň zriadenia staveniska má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.
- 4.3 Predpokladaný termín začatia stavebných prác je **január 2026**. O začiatku doby nájmu sa nájomca zaväzuje prenajímateľa informovať, a to doporučeným zaslaním písomného oznámenia.
- 4.4 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 tejto zmluvy bude prenajímateľovi uhradené na základe vystavenej faktúry doručenej na adresu nájomcu. Prenajímateľ vystaví faktúru v lehote 15 dní odo dňa nájomcom doporučene zaslaného oznámenia o začiatku doby nájmu. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa doručenia faktúry do sídla nájomcu. Za deň uhradenia nájomného sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa.
- 5.2 Faktúra musí obsahovať obligatórne náležitosti podľa ust. § 74 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov. Ak ich faktúra nebude obsahovať, nájomca je oprávnený takúto faktúru vrátiť prenajímateľovi spolu s označením nedostatkov, pre ktoré bola vrátená. V tomto prípade plynutie lehoty splatnosti takejto faktúry sa prerušuje a nová lehota splatnosti začne plynúť dňom nasledujúcim po dni doporučeného doručenia opravenej alebo doplnenej faktúry do sídla nájomcu. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania nájomného na bankový účet prenajímateľa.

Článok VI. Zánik nájomného vzťahu

- 6.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) dňom právnych účinkov vkladu vlastníckeho práva k predmetu nájmu do KN,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán o ukončení tejto zmluvy,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy,
 - d) 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:
- a) účel nájmu pominul, resp. účel nájmu nevznikne z objektívnych príčin;

b) 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 prenajať 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 predstavuje pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby špecifikovanej v článku II. tejto zmluvy relevantný doklad, ktorý slúži na preukázanie iného práva k pozemkom (uvedeným v článku III. tejto zmluvy) podľa príslušných právnych 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 deklarováť 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.

Na liste vlastníctva č. 1465 v katastrálnom území Porúbka sú zapísané nasledovné ťarchy:

LV	ČASŤ C: ŤARCHY
1465	Po zápise PPÚ Porúbka: Predkupné právo štátu na CKN parc. č. 3624 na základe § 7a zákona č. 540/2008 Z.z., podľa Z 9310/14, 485/14. (parcele nového stavu C KN č. 3624 zodpovedá parcela pôvodného stavu C KN č. 2340/6). (parcela: 3624)

- 7.7 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje nájomcovi, že pred podpísaním tejto zmluvy neuzavrel a po 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.
- 7.8 V prípade ak prenajímateľ a 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.

Spoločné záverečné ustanovenia

- 8.1 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.
- 8.2 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.
- 8.3 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 8.4 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 8.5 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

- 8.6 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.
- 8.7 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.
- 8.8 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 Porúbke, dňa: 19.12.2025

V Bratislave, dňa: 31-10-2025

Prenajímateľ:

Obec Porúbka

V zast.:



Igor Frko
starosta obce

Nájomca:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.

V zast.:

Národná diaľničná spoločnosť, a.s.
Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Slovenská republika
IČO 35 919 001 IČ DPH SK2021937775
- 57 -

JUDr. Jana Čevelová

na základe plnomocenstva

reg. zn. NDS: PP/2024/0143 zo dňa 06.08.2024

