

Nájomná zmluva č. 158/09/2024/MO

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a so Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 24.02.2020 v znení dodatkov č.1, č.2, č.3, č.4 a č.5

Zmluvné strany:**Prenajíateľ:**

Zastúpený:
Sídlo:
Korešpondenčná adresa:
Štatutárny orgán:
IČO:
DIČ:
IČ DPH:
Právna forma:

Košický samosprávny kraj

Správa ciest Košického samosprávneho kraja
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
Ostrovského 1, 040 01 Košice
Ing. Vladimír Žiarný, generálny riaditeľ SC KSK
35 555 777
2021772544
SK2021772544
príspevková organizácia zriadená
Košickým samosprávnym krajom - Zriaďovacia listina
č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010
Štátna pokladnica
SK68 8180 0000 0070 0040 9705
SPSRSKBA
tel.: 055/7894931, e-mail: sekretariat@seksk.sk

Peňažný ústav:
IBAN:
SWIFT / BIC:
Spojenie:

d'alej len „prenajíateľ“

a

Nájomca č.1:

Dátum narodenia:
Trvale bytom:

Martina Hocmanová, rod. Sabolová

Nájomca č.2:

Dátum narodenia:
Trvale bytom:

Marianna Sabolová, rod. Sabolová

Nájomca č.3:

Dátum narodenia:
Trvale bytom:

Mgr. Marta Bobrovská, rod. Sabolová

d'alej len „nájomcovia“

prenajíateľ a nájomca spolu d'alej len „zmluvné strany“

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so sídlom Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Košice - okolie, katastrálny odbor, okres: Košice - okolie, obec: Rozhanovce, katastrálne územie: Rozhanovce, zapísaných na LV č. 493 ako:
 - parcela registra „C“ KN č. 840, druh: „**Zastavaná plocha a nádvorie**“ o výmere **23 352 m²**,
2. KSK je vlastníkom cesty č. III/3325 postavenej na parcele registra „C“ KN č. 840, k.ú. Rozhanovce (ďalej len ako „cesta“), špecifikovanej v bode 1 tohto článku.
3. KSK je zriaďovateľom príspevkovej organizácie - Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej aj „SC KSK“), ktorá má podľa Zriaďovacej listiny č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010 zverený do správy aj majetok zriaďovateľa uvedený v bode 1 a 2 a je oprávnená v mene zriaďovateľa s týmto majetkom nakladať v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK v znení ich neskorších dodatkov.
4. Nájomcovia sú stavebníkmi stavebných objektov:
 - „**SO-01 NN prípojka – nová RIS**“ (ďalej len „objekt 1“),
 - „**SO-03 Vodovodná prípojka**“ (ďalej len „objekt 2“),
 - „**SO-04 Prístupová komunikácia – vjazd dopravného napojenia**“ (ďalej len „objekt 3“),(objekty 1, 2 a objekt 3 spolu ďalej len „objekt“) v rámci stavby „**IBV 7 RD Rozhanovce**“ v zmysle projektovej dokumentácie vyhotovenej autorizovaným stavebným Ing. Gabrielom Galeštokom, Smrekova 16, 040 15 Košice v mesiaci máj 2023, v zmysle projektovej dokumentácie vyhotovenej autorizovaným stavebným Ing. Michalom Köverom – MITERM, Sputníková 15, 040 01 Košice v mesiaci apríl 2024, a v zmysle projektovej dokumentácie vyhotovenej spoločnosťou Arching s.r.o., so sídlom Žižkova 39, 040 01 Košice, IČO: 31 650 627 - Ing. arch. Martinom Ležákom, overenej autorizovanou stavebnou Ing. Katarínou Mitrovou v mesiaci marec 2023 (v texte ďalej spolu aj len ako „projektová dokumentácia“).

Článok II. Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť:
 - pozemku reg. „C“ KN č. 840, k.ú. Rozhanovce, obec: Rozhanovce, LV č. 493, za účelom realizácie objektov 1, 2, 3, v rámci stavby „IBV 7 RD Rozhanovce“ a to v zmysle projektovej dokumentácie v nasledovnom rozsahu:
 - **objekt 1** - napojenie NN prípojky z jestvujúceho distribučného rozvodu cez poistkovú skriňu VRIS1, odkiaľ je káblom vhodného typu trasa NN prípojky vedená na protiahlú stranu cesty formou pretlačania cestného telesa, cesty III/3325 v kumulatívnom staničení 2,201 km o dĺžke 15 metrov, o výmere záberu 5,0 m²
 - **objekt 2** - napojenie na jestvujúce vodovodné potrubie v približnom kumulatívnom staničení 2,196 km vo vzdialenosti cca 3,2 m od okraja vozovky za zatrubneným cestným rigolom v smere Rozhanovce - Vajkovce, o výmere záberu 1,0 m²,
 - **objekt 3** – pripojenie navrhovanej prístupovej komunikácie na cestu III/3325 v úseku kumulatívnych staničení 2,187 – 2,204 km vo forme stykovej križovatky, o výmere záberu 42,0 m²,s tým, že cez objekt 3 (plochu vjazdu) sú vedené NN prípojka o výmere záberu z plochy vjazdu 1,05 m² a vodovodná prípojka o výmere záberu z plochy vjazdu 1,0 m², **t. j. celkom o ploche 45,95 m²** tak, ako je to vyznačené v Grafickej situácii stavby, ktorej listiny – ako Príloha č. 1 tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy (ďalej v texte len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby v rozsahu objektov 1, 2 a 3, ako aj za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 zmluvy.
3. Nájomcovia berú na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 493, ktorého výpis tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomcovia sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámili na mieste samom a v tomto stave ho preberajú do užívania za dosiahnutím účelu tejto nájomnej zmluvy.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia článku VIII bod 1 tejto zmluvy.

Článok 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 na výške nájomného **205,-€** (slovom: dvestopäť eur) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je oslobodené od DPH.
3. Nájomné (aliquotná časť ročného nájomného) za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné za ďalšie kalendárne roky je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa.
5. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
6. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka prenajímateľ vráti nájomcom pomernú časť zaplateného ročného nájomného pripadajúcu na obdobie od skončenia nájmu do konca príslušného kalendárneho roka, na základe písomnej žiadosti ktoréhokoľvek z nájomcov.

Článok V. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby budú zabezpečovať nájomcovia na vlastné náklady.
3. Nájomcovia zodpovedajú spoločne a nerozdielne za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. Nájomcovia zodpovedajú spoločne a nerozdielne za to, že pri realizácii stavby budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov.
5. Nájomcovia sú počas realizácie stavby povinní dodržiavať všetky podmienky a povinnosti uložené im v písomných vyjadreniach SC KSK pod číslom IU-2024/2649-5511 zo dňa 03.06.2024 a pod číslom IU-2024/2649-7260 zo dňa 19.07.2024, ako aj v písomnej odpovedi predsedu KSK – súhlas s realizáciou pod číslom 08511/2024/OSM-41109 zo dňa 26.08.2024.
6. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
7. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisteniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na cestnom telese.
8. Nájomcovia zodpovedajú spoločne a nerozdielne za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou stavby na predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá v súvislosti s realizáciou stavby vznikne tretím osobám.
9. Akékoľvek poškodenie alebo znečistenie cestného telesa, ku ktorému dôjde počas stavebných prác, sa nájomcovia zaväzujú spoločne a nerozdielne bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
10. Nájomcovia sú oprávnení prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka.
11. Nájomcovia sa zaväzujú oznámiť SC KSK každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to najneskôr do 5 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy,
 - d) úplným majetkovoprávnym vysporiadaním predmetu nájmu pod stavbou podľa článku VII bod 3 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomcovia užívajú predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomcovia užívajú predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomcovia prenechajú predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomcovia neuhradili nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradili v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, a/alebo
 - f) nájomcovia porušia povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa vykonajú stavebné úpravy na ceste.
3. Nájomcovia môžu odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, alebo
 - b) ak zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
4. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 2 alebo 3 tohto článku sa zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájomného vzťahu z dôvodov podľa bodu 1 písm. a) až c) tohto článku zmluvy, sú nájomcovia povinní spoločne a nerozdielne uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho skončenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcov podľa tohto bodu zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcov.
6. Skončením zmluvného vzťahu zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy okrem nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné a zákonné sankcie okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávajúť aj po uplynutí tejto doby.

Článok VII. Povinnosti nájomcu po dokončení stavby

1. Nájomcovia sú povinní v lehote do 5 dní od ukončenia stavebných prác na predmete nájmu prizvať zástupcu SC KSK na prekontrolovanie stavu.
2. V prípade, že stavba podlieha kolaudácii, nájomcovia sú povinní predložiť SC KSK fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
3. Nájomcovia sú povinní obrátiť sa písomne na odbor správy majetku Úradu KSK s návrhom riešenia umiestnenia stavby na pozemku vo vlastníctve KSK z majetkovoprávneho hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadeniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou v článku I bod 4 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v článku I bod 1 tejto zmluvy:
 - v prípade, že na stavbu bude vydané kolaudačné rozhodnutie, do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uvedenej stavby,

- v prípade, že stavba podlieha ohláseniu, resp. si nevyžaduje vydanie stavebného povolenia ani ohlásenie v zmysle stavebného zákona, do 30 dní od protokolárneho odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcom, resp. od ukončenia stavby nájomcami.

Nájomcovia sú povinní o tejto skutočnosti informovať SC KSK v písomnej forme. Za písomnú formu sa v tomto prípade považuje aj forma e-mailu.

4. Ak nájomcovia stavbu prevedú na inú osobu, zaväzujú sa spoločne a nerozdielne o povinnostiach vyplývajúcich z bodov 1 až 3 tohto článku a o povinnostiach vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu informovať nadobúdateľa stavby a zároveň oznámiť prenajímateľovi zmenu vlastníka stavby, a to do 15 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.
5. Za porušenie povinnosti podľa bodu 2. a povinnosti podľa bodu 3. veta prvá tohto článku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcov zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy ročného nájomného za každý deň omeškania sa so splnením povinnosti.

Článok VIII. Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ust. § 5a 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) v spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. V súlade so znením § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24. februára 2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23. augusta 2021, Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 a Dodatku č. 5 z 08. decembra 2023 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 9532/2024/OD-44165 zo dňa 31.10.2024.
3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Grafická situácia stavby (ako príloha č. 1)
 - Čiastočný výpis z LV č. 493 (ako príloha č. 2)
4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) a d) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23. augusta 2021, Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 a Dodatku č. 5 z 08. decembra 2023.
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä výpoveď, výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty a odstúpenie od zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
7. Pri doručení prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že pri doručovaní písomností obsahujúcich právne významnú skutočnosť v zmysle bodu 6. a bodu 7. tohto článku predmetnej zmluvy sa takáto písomnosť prenajímateľa ako odosielateľa považuje za doručенú všetkým nájomcom, ak takáto písomnosť je doručенá jednému z ktorýchkoľvek nájomcov č. 1, č. 2 alebo č. 3.
9. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
10. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.

11. Táto zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a po jednom (1) pre každého z nájomcov č. 1, č. 2 a č. 3.
12. Zmluvné strany vyhlasujú a svojím podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Košiciach, dňa22.11.2024.....

V Košiciach, dňa20.11.2024.....

v. r.

.....
Správa ciest Košického samosprávneho kraja
Ing. Vladimír Žiarný
Generálny riaditeľ SC KSK

v. r.

.....
Martina Hocman
nájomca č. 1

v. r.

.....
Marianna Sabolová
nájomca č. 2

v. r.

.....
Mgr. Marta Bobrovská
nájomca č. 3