

Nájomná zmluva č. 201/10/2024/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 neskorších dodatkov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Zastúpený:

Sídlo:

Korešpondenčná adresa:

Štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Právna forma:

Peňažný ústav:

IBAN:

SWIFT / BIC:

Spojenie:

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

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

SK6881800000007000409705

SPSRSKBA

tel.: 055/7894936

e-mail: sekretariat@scksk.sk

d'alej len „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Sídlo:

Štatutárny orgán:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Právna forma:

Peňažný ústav:

IBAN:

SWIFT / BIC:

Spojenie:

GEOTERM KOŠICE, a. s.

Moldavská č. 12, 040 11 Košice

Ing. Roland Karkó, predseda predstavenstva

Ing. Pavol Kolenčík, podpredseda predstavenstva

Mgr. Gabriel Beer, člen predstavenstva

36 210 137

2021599052

SK2021599052

akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri

Mestského súdu Košice, odd.: Sa, vložka č.: 1198/V

Tatra banka, a.s.

SK19 1100 0000 0026 2474 0719

TATRSKBX

02/20402400

e-mail: geoterm@geoterm.net

d'alej len ako „nájomca“

prenajímateľ 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, zapísaných na LV č. 992, okres: Košice – okolie, obec: Bidovce, katastrálne územie: Bidovce, ako
 - a) pozemok registra „C“ KN parc. č. 521/3, druh pozemku: „Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 674 m², a
 - b) pozemok registra „C“ KN parc. č. 521/8, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 206 m².
2. KSK je vlastníkom cesty II/576, postavenej v katastrálnom území Bidovce na parcelách špecifikovaných v bode 1. tohto článku (ďalej aj len ako „cesta“).
3. KSK je zriaďovateľom príspevkovej organizácie Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej aj „SC KSK“), ktorej je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov 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 neskorších dodatkov.
4. Nájomca je stavebníkom stavebného objektu **SO-D10 Prípojka VN (ďalej aj len „stavebný objekt“)** v rámci stavby **„Využitie geotermálnej energie v Košickej kotline – Geotermálne stredisko Svinica - Ďurkov“** (ďalej aj len ako „stavba“), pričom v zmysle projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie vypracovanej ECONS ENERGY a. s., sídlo: Zádielska 3, 040 01 Košice, IČO: 31 654 924, autorizovaným stavebným inžinierom Ing. Plocarom v mesiaci 06/2023 sa jedná o zriadenie VN prípojky pre napojenie Geotermálneho strediska Svinica – Ďurkov, ktorá je riešená ako káblové zemné vedenie z existujúceho vzdušného VN vedenia mimo zastavaného územia obce Bidovce a obce Svinica. Navrhovaná trasa VN prípojky je pri výjazde z cesty II/576 na cestu I/19 z obce Bidovce a vjazdu z cesty I/19 na cestu II/576 v smere Ďurkov navrhnutá v ochrannom pásme cesty II/576, cca 1.0 m za vonkajšou hranou telesa cesty, resp. za vonkajšiu hranu cestnej priekopy, pričom v dôsledku realizácie stavby dôjde k záberu časti pozemkov špecifikovaných v bode 1. tohto článku zmluvy.

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemkov registra „C“ KN špecifikovaných v čl. I., bode 1.písm.
 - a) a b) tejto zmluvy, v mieste realizácie stavby uvedenej v článku I. bod 4 tejto zmluvy, celkom o **ploche 16 m²** (ďalej len „predmet nájmu“), a to nasledovne:
 - a) časť pozemku registra „C“ KN č. 521/3 o výmere 1 m², a
 - b) časť pozemku registra „C“ KN č. 521/8 o výmere 15 m².Predmet nájmu je znázornený v Geometrickom pláne č. 37/2023 na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskej siete na parcelách reg. CKN č. 521/2, 521/3, 521/8, 521/10, 521/18, 526/2, 632/79, 632/95, 632/193 a na parcelách reg. EKN č. 1375/87, 1378/43, 1378/44, vyhotovenom dňa 01.12.2023 vyhotoviteľom PHOTOMAP, s.r.o, sídlo: Poludníková 3, 040 12 Košice, IČO: 36 572 047, úradne overenom Okresným úradom Košice – okolie, katastrálny odbor, Ing. Luciou Karpátyovou dňa 27.12.2023 pod č. G1-1537/23 (v texte ďalej len ako „Geometrický plán č. 37/2023“), predloženom nájomcom, ktorého fotokópia tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom výstavby stavebného objektu **SO-D10 Prípojka VN** v rámci stavby **„Využitie geotermálnej energie v Košickej kotline – Geotermálne stredisko Svinica - Ďurkov“** a následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3. zmluvy.

3. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 992 pre katastrálne územie Bidovce, ktorého výpis tvorí Prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomca sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámil na mieste samom a v tomto stave ho preberá do užívania za dosiahnutím účelu tejto nájomnej zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom 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 nájomnom vo výške **34,00 €** (slovom: tridsaťštyri eur) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je oslobodené od DPH.
3. Alikvotná časť ročného nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatná do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomné za ďalšie kalendárne roky je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
5. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka sa pomerná časť nájomného zaplateného nájomcom za príslušný kalendárny rok nevracia.

Článok V

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby bude nájomca zabezpečovať na vlastné náklady.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. Nájomca zodpovedá 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. Nájomca je počas realizácie stavby povinný dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené mu v liste predsedu KSK – „Žiadosť o vyjadrenie vlastníka pozemkov k projektovej dokumentácii – Projekt VN prípojky 22kV v k. ú. Bidovce - odpoveď“ č. 07780/2024/OSM-35063 zo dňa 17.07.2024 a vo vyjadrení SC KSK č. IU-2024/1636-2934 zo dňa 26.03.2024.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisťovaniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na cestnom telese.
8. Nájomca zodpovedá 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 nájomca zaväzuje bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.

10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka.
11. Nájomca sa zaväzuje 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) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, a/alebo
 - f) nájomca porušil povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na ceste.
3. Nájomca môže 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, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho skončenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto bodu zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
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 a okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávajú aj po uplynutí tejto doby.

Článok VII

Povinnosti nájomcu po dokončení stavby

1. Nájomca je povinný 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, nájomca je povinný predložiť SC KSK fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
3. Nájomca je povinný obrátiť sa písomne na odbor správy majetku Úradu KSK s návrhom riešenia umiestnenia stavby na pozemkoch vo vlastníctve KSK z majetkovoprávného

hl'adiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou v článku I bod 4 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemkov uvedených 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 nájomcovi, resp. od ukončenia stavby nájomcom.

Nájomca je povinný o tejto skutočnosti informovať SC KSK v písomnej forme. Za písomnú formu sa v tomto prípade považuje aj forma e-mailu.

4. Ak nájomca stavbu prevedie na inú osobu, zaväzuje sa 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 nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy ročného nájomného za každý deň omeškania sa so splnením povinnosti.

Článok VIII

Záverečné 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 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. 3846/2025/OD-6937 zo dňa 12.03.2025.
3. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - Geometrický plán č. 37/2023 ako Príloha č. 1,
 - Výpis z listu vlastníctva č. 992 ako Príloha č. 2.
4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) 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 zo dňa 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 doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
9. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a dva (2) pre nájomcu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim 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, dňa 17.03.2025

V Bratislave, dňa 27.03.2025

..... V. I.
Správa ciest Košického samosprávneho kraja
Ing. Vladimír Žiarný
generálny riaditeľ

..... V. I.
GEOTERM KOŠICE, a.s.
Ing. Roland Karkó
predseda predstavenstva

V Bratislave, dňa 27.03.2025

..... V. I.
GEOTERM KOŠICE, a.s.
Ing. Pavol Kolenčík
podpredseda predstavenstva