

Nájomná zmluva č 4/2022/NZ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Pozemkové spoločenstvo, Panský les a Urbár Tepličany
Štatutárny orgán:	Ing. Anton Králik, predseda
Sídlo:	Hlavná 40, 044 31 Družstevná pri Hornáde
IBAN:	SK19 6500 0000 0000 2007 1252
IČO:	31313876
IČ DPH:	SK 2021563203

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:

Názov:	Košický samosprávny kraj
štatutárny orgán:	Ing. Rastislav Trnka, predseda
sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC:	SPSRSKBA
IČO:	35 541 016

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ ako právnická osoba hospodári so spoločnými nehnuteľnosťami - pozemkami registra E KN, a to:
 - parc. č. 1434/1 o výmere 22938 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný v liste vlastníctva číslo 1669,
 - parc. č. 1534 o výmere 44632 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný v liste vlastníctva číslo 1586,
 - parc. č. 1536/1 o výmere 37287 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný v liste vlastníctva číslo 1670,
 - parc. č. 1537 o výmere 3257 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný v liste vlastníctva číslo 1668
 - parc. č. 1538 o výmere 8499 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísaný v liste vlastníctva číslo 1668,
 - parc. č. 1434/2 o výmere 36091 m², druh pozemku trvalý trávny porast, zapísané v liste vlastníctva číslo 1668,

nachádzajúce sa v katastrálnom území Tepličany, obec Družstevná pri Hornáde, okres Košice - okolie, evidovanom Okresným úradom Košice – okolie.

2. Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je:

- a) novovytvorený pozemok reg. C KN parc. č. 649/2 o výmere 1336 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol odčlenený od pozemku reg. E KN parc. č. 1434/1,
 - b) časť pozemku č. E KN parc. č. 1534, o výmere 1680 m², mimo oplotenia motokrosového areálu
 - c) novovytvorený pozemok reg. C KN parc. č. 637/22, a to diel č. 24 o výmere 15 m², a diel č. 32 o výmere 16 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol odčlenený od pozemku reg. E KN parc. č. 1536/1,
 - d) novovytvorený pozemok reg. C KN parc. č. 637/20 o výmere 4 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol odčlenený od pozemku reg. E KN parc. č. 1537,
 - e) novovytvorený pozemok reg. C KN parc. č. 637/24 o výmere 17 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol odčlenený od pozemku reg. E KN parc. č. 1538,
 - f) novovytvorený pozemok reg. C KN parc. č. 647/9 o výmere 192 m², zastavaná plocha a nádvorie, ktorý bol odčlenený od pozemku reg. E KN parc. č. 1434/2, podľa geometrického plánu plánu číslo 61/2019 vypracovaného spoločnosťou GEOBUILD s.r.o., Zupkova 27, 040 22 Košice dňa 05.08.2019 pod číslom 61/2019 a overeného Okresným úradom Košice – okolie dňa 10.09.2019 pod číslom G1-1059/2019 (ďalej len "predmet nájmu").
3. V prípade, že došlo alebo má dôjsť k posunu trasy stavby na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 2. tohto článku, zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú aj tieto časti pozemkov v rozsahu plánovaného, resp. skutočného zastavaného záberu. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže primerane upraviť.
4. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby, ktorej je nájomca investorom a stavebníkom ako aj jej ďalšieho užívania (napr. údržba, rekonštrukcia, úprava, odstránenie stavby apod.).

Článok II **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 10 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

Článok III **Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1107 € s DPH** (slovom **jedentisícstosedem eur**) za predmet nájmu za každý rok trvania nájmu. Nájomné bez DPH je 922,50 €, čiastka DPH je 184,50€.
2. Ročné nájomné je navrhované vo výške 0,357 eur/m²/rok (písm. a - e) a 0,062 eur/m²/rok (písm. f, g,) , v súlade so znaleckým posudkom číslo 197/2019 na určenie všeobecnej hodnoty pozemkov a všeobecnej hodnoty nájmu, vypracovaným Ing. Jozefom Murínom

dňa 20.12.2019, t. j. za výmeru 3260 m² sumu 1107 eur (3068 m² x 0,357 = 1095 eur, 192 m² x 0,062 eur = 11,90 eur).

3. Nájomné je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo poštovou poukážkou na adresu trvalého bydliska prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy. Prvá platba bude zaplatená do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na bankový účet resp. na adresu trvalého bydliska prenajímateľa, uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

Článok IV

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že pozemky, ktoré sú predmetom nájmu nie sú:
 - a) predmetom nájomných ani iných užívacích vzťahov zriadených v prospech tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv nájomcu,
 - b) zaťažené záložným právom, vecným bremenom, ani iným právom tretej osoby s obdobným účinkom,
 - c) predmetom žiadnych súdnych sporov, ani sa k nemu alebo jeho častiam neviažu žiadne iné právne spory,
 - d) voči nemu nie sú vedené žiadne nútené výkony rozhodnutia alebo exekúcie podľa osobitných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že:
 - a) pred uzavretím tejto zmluvy neurobil a ani po uzavretí tejto zmluvy neurobí žiaden právny úkon, na základe ktorého by akejkolvek tretej osobe vzniklo akékoľvek užívacie, vlastnícke, predkupné, či iné obmedzujúce právo k pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - b) nemá žiadne dlhy, následkom ktorých by z titulu odporovateľnosti tohto právneho úkonu bolo možné vyhlásiť tento právny úkon za neúčinný.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas nájomcovi ako stavebníkovi s realizáciou stavby nájomcu na prenajatých pozemkoch a ako správca pozemku sa zaväzuje poskytnúť plnú súčinnosť v stavebnom konaní pred príslušnými štátnymi a správnymi orgánmi.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámi so stavom predmetu nájmu na mieste samom a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je oprávnený po nevyhnutnú dobu a na nevyhnutný čas vstúpiť peši a stavebnými mechanizmami a užívať aj časť pozemku špecifikovaného v čl. I. bod 1. bezprostredne susediaceho s predmetom nájmu, a to za účelom výkonu stavebných prác. Po ich ukončení uvedie túto časť pozemku špecifikovaného v čl. I. bod 1. do pôvodného stavu.

6. Nájomca je oprávnený vyrúbať dreviny alebo orezať dreviny v nevyhnutnom rozsahu pre realizáciu stavby, a to podľa rozhodnutia príslušného orgánu verejnej správy s čím prenajímateľ vyslovuje súhlas a splnomocňuje nájomcu:
- a) na všetky právne úkony potrebné pre vydanie príslušného rozhodnutia/povolenia vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia stanoviská a vyjadrenia sú potrebné pre vydanie tohto rozhodnutia/povolenia
 - b) na zastupovanie prenajímateľa počas celého priebehu tohto konania do jeho ukončenia, na opravu chýb a väd v tomto konaní.

Článok VI

Súhlasy a splnomocnenia

1. Nájomca je oprávnený dať zapísať geometrický plán špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, s čím prenajímateľ vyjadruje súhlas. Za týmto účelom nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky právne úkony vo vzťahu k príslušnému katastrálnemu odboru. Rovnaký súhlas prenajímateľa a splnomocnenie platia aj vo vzťahu k zápisu geometrického plánu pri opätovnom zameraní stavby. Zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností nemá vplyv na zmenu vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom.
2. Prenajímateľ súhlasí so zmenou druhu pozemkov tvoriacich predmet nájmu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodársky pozemok, resp. tak, ako je to navrhnuté v príslušnom geometrickom pláne, rovnako súhlasí so zmenou druhu pozemku aj v prípade zmeny trasy stavby a s tým spojených presahov do nových záberov predmetu nájmu oproti pôvodnému projektu, uskutočnených kedykoľvek počas realizácie stavby a za týmto účelom splnomocňuje nájomcu:
 - a) na všetky právne úkony potrebné pre vydanie rozhodnutia o zmene druhu pozemku vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia stanoviská a vyjadrenia sú potrebné pre vydanie rozhodnutia o zmene druhu pozemku
 - b) na zastupovanie prenajímateľa počas celého priebehu tohto konania do jeho ukončenia, na opravu chýb a väd v tomto konaní, a to podľa zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je oprávnený vyrúbať dreviny alebo orezať dreviny v nevyhnutnom rozsahu pre realizáciu stavby, a to podľa rozhodnutia príslušného orgánu verejnej správy s čím prenajímateľ vyslovuje súhlas a splnomocňuje nájomcu:
 - c) na všetky právne úkony potrebné pre vydanie príslušného rozhodnutia/povolenia vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia stanoviská a vyjadrenia sú potrebné pre vydanie tohto rozhodnutia/povolenia
 - d) na zastupovanie prenajímateľa počas celého priebehu tohto konania do jeho ukončenia, na opravu chýb a väd v tomto konaní.
4. Všetky náklady spojené s vyššie uvedenými konaniami znáša v plnej miere nájomca.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy
 - c) nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k predmetu nájmu
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak :
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - b) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená,
 - c) predmet nájmu nie je spôsobilý pre realizáciu účelu tejto nájomnej zmluvy.
5. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

Článok VIII

Doručovanie

1. 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 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.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenie 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 doručovanie zásielku prevziať alebo deň vrátenia nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne sa považuje za doručenie tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

Článok IX

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
2. Zmluva je uzavretá v súlade s § 15 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja účinných od 01.04.2020 v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.

4. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený prenajímateľovi a štyri nájomcovi.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V dňa

V Košiciach dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....

Ing. Anton Králik
predseda

.....

Ing. Rastislav Trnka
predseda