

Nájomná zmluva s právom stavby

Obec Kojšov

sídlo: 055 52 Kojšov 3, SR

IČO: 00 329 258

DIČ: 2021259394

IČ DPH: nie je platiteľ DPH

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN: SK19 5600 0000 0004 2505 5007

štatutárny orgán: Ing. Anton Bašniar, MBA - starosta

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

KRAMA s.r.o.

sídlo: Mánesova 23/3582, 040 01 Košice, SR

IČO: 47 940 671

DIČ: 2024165682

bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

IBAN: SK92 7500 0000 0040 2543 8250

štatutárny orgán: MVDr. Peter Čulen - konateľ

(ďalej len „nájomca“)

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

uzatvárajú v súlade s §§ 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov túto

nájomnú zmluvu s právom stavby:

(ďalej len „zmluva“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa vzájomne dohodli na uzavretí zmluvy z dôvodu:

a) záujmu nájomcu zrealizovať (postaviť) v najbližšej budúcnosti v bezprostrednej blízkosti svojej „Montážnej a skladovej haly - KRAMA“, postavenej na ním vlastníacom pozemku, parcela registra „C“ č. 2045/5, katastrálne územie Kojšov, aj ďalšiu stavbu, ktorá s ňou bude nerozlučne funkčne súvisieť, a to „Dočasná skladová hala - KRAMA“,

b) záujmu prenajímateľa, aby táto „Dočasná skladová hala – KRAMA“ bola postavená na území obce Kojšov, a to na v zmluve bližšie špecifikovaných pozemkoch vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa, ktoré s parcelou registra „C“ č. 2045/5 bezprostredne súvisia a využitie ktorých takýmto spôsobom je pre prenajímateľa najvýhodnejšie.

Obojstranným záujmom zmluvných strán je, aby výstavba obidvoch uvedených stavieb mala pozitívny vplyv nielen na zamestnanosť v regióne, ale aj na celkový rozvoj obce Kojšov, k čomu je uzavretie tejto zmluvy jedným zo základných predpokladov.

čl. I.
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v obci Kojšov, katastrálne územie Kojšov, zapísaných na liste vlastníctva č. 1 pre katastrálne územie Kojšov, ako:

- parcela registra „C“ č. 2045/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4067 m²,
- parcela registra „C“ č. 2046/1, ostatná plocha o výmere 2091 m².

Podľa geometrického plánu č. 93/2022 na oddelenie pozemkov parc. č. 2045/6, 2045/8, 2046/3, vyhotoveného dňa 21. 6. 2022 Ing. Mariánom Mackovjakom, Geodetické a kartografické práce, Za Hornádom 883/2, Spišská Nová Ves, úradne overeného Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom dňa 13. 7. 2022 pod č. 157/2022 (ďalej len „geometrický plán“), sa:

- a) z parcely registra „C“ č. 2045/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4067 m², odčleňuje novozameraná parcela registra „C“ č. 2045/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2085 m²,
- b) z parcely registra „C“ č. 2046/1, ostatná plocha o výmere 2091 m², odčleňuje novozameraná parcela registra „C“ č. 2046/3, ostatná plocha o výmere 1305 m².

Geometrický plán tvorí Prílohu č. 1 zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Novozamerané pozemky:

- **parcela registra „C“ č. 2045/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2085 m²,**
- **parcela registra „C“ č. 2046/3, ostatná plocha o výmere 1305 m²,**

nachádzajúce sa v katastrálnom území Kojšov, tak ako boli zamerané geometrickým plánom, sú predmetom nájmu podľa zmluvy.

Celková výmera predmetu nájmu (prenajatých pozemkov) je: 3 390 m².

3. Prenajímateľ prehlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená, ani iné právne povinnosti a že stav predmetu nájmu v čase uzavretia zmluvy zodpovedá doterajšiemu spôsobu jeho užívania. Predmet nájmu prenecháva nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.

4. Nájomca prehlasuje, že mu je známy stav, v akom sa predmet nájmu ku dňu uzavretia zmluvy nachádza a nemá voči nemu žiadne výhrady ani pripomienky. Taktiež vyhlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.

5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do jeho dočasného užívania, za podmienok dohodnutých v ďalších ustanoveniach zmluvy a nájomca predmet nájmu do svojho užívania za takýchto dohodnutých podmienok od prenajímateľa prijíma.

6. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s. čl. III. zmluvy.

7. Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať výlučne za účelom výstavby a následného s tým spojeného prevádzkovania „Dočasnej skladovej haly - KRAMA“ (ďalej len „stavba“), ktorej investorom je samotný nájomca, a to všetko v zmysle projektovej dokumentácie arch.itect s.r.o., Ing. arch. Rodziňák Andrej, Slobody 25, 040 11 Košice, vypracovanej v júni 2022 (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Zmluva je pre nájomcu, súčasne investora, ako aj budúceho stavebníka stavby, dokladom preukazujúcim, že má k predmetu nájmu iné právo podľa § 58 ods. 2 a § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom stavbu.

Prenajímateľ súčasne udeľuje nájomcovi súhlas s realizáciou a umiestnením stavby na predmete nájmu, so vstupom na predmet nájmu cez svoje ďalšie bezprostredne príslušné pozemky, ďalej s potrebnými stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na predmete nájmu a taktiež s uskutočnením iných úkonov, ktorých potrebu možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie stavby.

Nájomca ďalej nad rámec svojich povinností vyplývajúcich mu zo zmluvy, sa zaväzuje aktívne a bez zbytočných prieťahov spolupracovať s nájomcom pri získavaní potrebných doposiaľ

neexistujúcich povolení (súhlasov, stanovísk, atď.) k realizácii stavby, a to poskytnutím mu potrebných informácií a ďalšej súčinnosti, z titulu jeho vlastníctva predmetu nájmu.

8. Nájomca je oprávnený mať umiestnenú stavbu, vrátane jej súčastí a príslušenstiev, na predmete nájmu len počas dohodnutej doby nájmu a po jej skončení je povinný stavbu na vlastné náklady odstrániť. Súčasne je nájomca povinný dať predmet nájmu do pôvodného stavu, s prihliadnutím na jeho využívanie v čase existencie stavby.

Uvedené povinnosti nájomcu však nevyklučujú možnosť zmluvných strán, riešiť celý stav po ukončení doby nájmu iným vhodným vzájomne dohodnutým spôsobom.

čl. II. **DOBA NÁJMU**

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu do užívania **na dobu určitú: 20 rokov** (slovom: dvadsať rokov), so začiatkom nájmu od **1. 9. 2022**.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzavretia.

3. Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti, že zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 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 a ako taká je v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

Zmluvné strany sa v súlade s ustanovením § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že zmluva nadobudne účinnosť dňom začatia doby nájmu, tak ako je dohodnutý v ods. 1.

4. Zabezpečenie zverejnenia zmluvy v Centrálnom registri zmlúv zabezpečí prenajímateľ ako povinná osoba v zmysle zákona o slobode informácií, pričom splnenie tejto povinnosti nájomcovi bezodkladne preukáže potvrdením o zverejnení zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.

čl. III. **NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za dohodnuté **celkové ročné nájomné vo výške 3 000,- EUR** (slovom: tritisíc eur).

2. Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnom spôsobe úhrady nájomného:

A: **Nájomné za obdobie prvých piatich (5) rokov** doby nájmu, t. j. za obdobie **od 1. 9. 2022 do 31. 8. 2027**, v celkovej sume **15 000,- EUR** (slovom: pätnásťtisíc eur), uhradí nájomca prenajímateľovi **jednorázovo** bezhotovostne v lehote **do desiatich (10) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy**, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

B: **Nájomné za obdobie od 1. 9. 2027 do 31. 12. 2027**, t. j. za obdobie 1/3-iny kalendárneho roka, v celkovej sume **1 000,- EUR** (slovom: tisíc eur), uhradí nájomca prenajímateľovi **jednorázovo** bezhotovostne v lehote **do 30. 9. 2027**, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

C: **Nájomné za obdobia** doby nájmu **od 1. 1. 2028 do 31. 12. 2041**, bude nájomca uhrádzať prenajímateľovi **v pravidelných jednorazových ročných splátkach** v sume **3 000,- EUR** (slovom: tritisíc eur) **ročne**, vždy **do tridsiateho prvého (31) januára príslušného kalendárneho roka**, a to bezhotovostne na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

D: **Nájomné za obdobie od 1. 1. 2042 do 31. 8. 2042**, t. j. za obdobie 2/3-ín kalendárneho roka, v celkovej sume **2 000,- EUR** (slovom: dvetisíc eur), uhradí nájomca prenajímateľovi **jednorázovo** bezhotovostne v lehote **do 31. 1. 2042**, a to na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy.

3. Výška nájomného sa bude každoročne meniť v závislosti od úrovne inflácie, a to jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky, a to od 1.1. nasledujúceho kalendárneho roka.

4. V prípade omeškania nájomcu s platením nájomného má prenajímateľ právo účtovať nájomcovi úrok z omeškania v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.

Úrok z omeškania sa nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi na základe prenajímateľom vystavenej faktúry s lehotou splatnosti do štrnástich (14) dní odo dňa jej vystavenia.

5. Ak sa nájomca omešká s platením nájomného o viac ako tridsať (30) dní, považuje sa to za závažné porušenie zmluvy, v dôsledku čoho má prenajímateľ právo ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou, a to výpoveďou v zmysle čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

čl. IV.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Zmluvné strany sa dohodli, že faktické odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu sa uskutoční bezprostredne po úhrade nájomného za obdobie prvých piatich rokov doby nájmu nájomcom na účet prenajímateľa. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu zmluvné strany spíšu Protokol, ak o to niektorá zo zmluvných strán výslovne požiada.

2. Prenajímateľ i nájomca sú si vedomí skutočnosti, že stavba (vrátane jej súčastí a príslušenstiev) musí byť realizovaná v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

3. Stavba bude realizovaná na náklady nájomcu a do jeho vlastníctva. Postaviť a prevádzkovať stavbu je nájomca oprávnený výlučne počas doby nájmu a iba na základe príslušných právoplatných stavebných a prípadne aj iných rozhodnutí.

4. Nájomca sa zaväzuje v čase prípravy realizácie stavby konzultovať projektovú dokumentáciu, ako aj jej prípadné zmeny alebo doplnky s prenajímateľom, resp. s jeho príslušnými odbornými zložkami a prenajímateľ sa zaväzuje s nájomcom aktívne v danej záležitosti spolupracovať a byť mu nápomocný.

Nájomca v procese rokovania a uzavierania zmluvy odovzdal prenajímateľovi jedno vyhotovenie projektovej dokumentácie, ktoré ostáva k dispozícii prenajímateľovi.

5. Nájomca sa zaväzuje aspoň päť (5) dní vopred oznámiť prenajímateľovi začatie stavebných prác na výstavbe stavby a postup stavebných prác s prenajímateľom priebežne konzultovať.

6. Nájomca je povinný pri výstavbe stavby dodržať všetky povinnosti, ktoré budú uvedené v stavebnom povolení alebo ktoré budú vyplývať z projektovej dokumentácie, z ktorej bude stavebné povolenie vychádzať.

7. Akékoľvek prípadné ďalšie stavebné úpravy na predmete nájmu nad rámec projektovej dokumentácie môže nájomca vykonať len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa a na základe právoplatného stavebného povolenia alebo akéhokoľvek iného oprávnenia potrebného na ich vykonanie.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré zakladá právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

8. Nájomca sa zaväzuje zrealizovať výstavbu stavby, vrátane jej kolaudácie v lehote najneskôr do piatich (5) rokov odo dňa účinnosti zmluvy.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré zakladá právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

9. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom. Súčasne sa zaväzuje, že bežnú údržbu predmetu nájmu bude zabezpečovať na vlastné náklady.

Predmet nájmu smie užívať len v súlade s dohodnutým účelom nájmu.

Porušenie povinností podľa tohto odseku sa považuje za závažné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré zakladá právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

10. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu a ani jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré zakladá právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

11. V prípade porušenia podmienok zmluvy nájomcom je nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb a súčasne je povinný uhradiť prenajímateľovi preukázateľnú škodu, ktorá mu v dôsledku takéhoto konania nájomcu vznikla.

12. Nájomca je povinný jeden krát (1x) ročne umožniť povereným zamestnancom prenajímateľa vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu, spôsobu jeho využívania a vykonania jeho inventarizácie. Kontrola, resp. inventarizácia predmetu nájmu sa uskutoční po predchádzajúcom písomnom oznámení nájomcovi, a to minimálne štrnásť (14) dní vopred a za súčasnej prítomnosti osoby poverenej nájomcom.

Nájomca sa súčasne zaväzuje, že v čase minimálne troch (3) mesiacov pred skončením doby nájmu umožní po predchádzajúcom písomnom oznámení zo strany prenajímateľa, zamestnancom prenajímateľa a prípadne aj záujemcom o odkúpenie, resp. o iné využitie predmetu nájmu vstup na predmet nájmu za účelom vykonania obhliadky predmetu nájmu.

Porušenie povinností podľa tohto odseku sa považuje za závažné porušenie povinnosti nájomcu, ktoré zakladá právo prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah výpoveďou podľa čl. V ods. 1 písm. c) zmluvy.

13. Nájomca pri užívaní predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, samosprávnym, iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. V prípade porušenia týchto predpisov nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.

14. Pokiaľ sa zmluvné strany písomne nedohodnú inak, ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť, vypratáť, odstrániť stavbu vrátane jej súčastí a príslušenstiev, prípadne vrátane ďalších na predmete nájmu zrealizovaných stavieb a predmet nájmu protokolárne odovzdať prenajímateľovi v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie alebo stavbu previesť do vlastníctva prenajímateľa.

V prípade zistenia rozdielu stavu predmetu nájmu od odovzdania predmetu nájmu nájomcovi do vrátenia predmetu nájmu prenajímateľovi nad rámec obvyklého opotrebenia, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi spôsobenú škodu za nadmerné opotrebenie predmetu nájmu alebo inú škodu, ktorá tým vznikla, ak sa zmluvné strany navzájom nedohodnú na inom spôsobe urovnania vzájomných vzťahov.

čl. V. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah zanikne:

- a) uplynutím doby nájmu, na ktorú sa dohodol,
- b) písomnou dohodou zmluvných strán,
- c) písomnou výpoveďou prenajímateľa z dôvodu závažného porušenia povinnosti nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu, pričom závažné porušenie povinnosti je také porušenie, ktoré je v zmluve výslovne označené ako závažné porušenie,
- d) odstúpením od zmluvy, ak to umožňuje Občiansky zákonník alebo ak sa na tom zmluvné strany v tejto zmluve dohodli, a to s účinkami ex nunc,
- e) odstúpením prenajímateľa od zmluvy s účinkami ex nunc, ak nájomca neužíva predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom, a to najmä tým, že riadne nevykonáva prípravné práce súvisiace s výstavbou stavby, stavbu nerealizuje alebo zrealizovanú stavbu neprevádzkuje na jej pôvodne

určený účel, resp. ju prevádzkuje v rozpore so všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.

2. Výpovedná lehota je 3-mesačná a počíta sa od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

3. Zmluvné strany deklarujú vôľu, že prípadnej nožnej výpovedi alebo odstúpeniu od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou, bude predchádzať vzájomne rokovanie za účelom riadneho pokračovania a zrealizovania dohodnutého zmluvného nájomného vzťahu.

čl. VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Uzavretie zmluvy schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Kojšov na svojom zasadnutí dňa 08. 08. 2022 uznesením č. 304/2022.

2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.

3. Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 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.

Na základe dohody zmluvných strán nadobúda účinnosť tak, ako je to uvedené v čl. II. ods. 3 zmluvy.

4. Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach v listinnej podobe, po 2 vyhotoveniach pre každú zmluvnú stranu.

5. Zmeny a doplnky zmluvy je možné robiť iba vo forme písomných dodatkov k nej, podpísaných oboma zmluvnými stranami.

6. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že sú si vedomé skutočnosti, že v zmysle § 1 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, súčasťou katastra sú údaje o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov.

Podanie návrhu na zápis zmluvy do katastra nehnuteľností zabezpečia zmluvné strany po vzájomnej dohode bez zbytočného odkladu po nadobudnutí účinnosti zmluvy.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe vážnej a slobodnej vôle, ich zmluvná voľnosť nebola obmedzená, ustanovenia zmluvy sú pre nich zrozumiteľné a určité, neuzavreli ju v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok alebo v omyle. Zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.

8. Prílohy zmluvy tvoria:

- Príloha č. 1: geometrický plán.

V Kojšove, dňa:09.08.2022.....




Obec Kojšov
Ing. Anton Bašniar, MBA
starosta
(prenajímateľ)

V Kojšove, dňa:09.08.2022.....

KRAMA s.r.o.
Mánesova 23, 040 01 KOŠICE
IČO: 47 940 671
DIČ: 202416568

KRAMA s.r.o.
MVDr. Peter Čulen
konateľ
(nájomca)