

Nájomná zmluva č. 00605/2022/ORR-45208
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímatelia:

Meno, priezvisko: **Peter Kakuloš**

a manželka

Meno, priezvisko: **Ing. Helena Kakulošová**

(obaja prenájomatelia ďalej spoločne v jednotnom čísle ďalej len ako „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
Úvodné ustanovenia

1. Nájomca realizuje projekt cyklotrasy Euro Velo 11 – úsek v obci Družstevná pri Hornáde na pozemkoch v katastrálnych územiach Tepličany a Kostol'any nad Hornádom. Uvedený úsek cyklotrasy predstavuje kľúčové cyklistické prepojenie, ktoré otvorí bezpečný prejazd pre cyklistov na Prešov, Ružín a do príľahlých lesov nad obcou Sokol'. Prepojením sa vytvorí predpoklad na skvalitnenie dopravnej obslužnosti a rekreačnej funkcie širšieho územia (ďalej len „stavba“).

Euro Velo je trvalo udržateľná celoeurópska sieť cyklotrás s najvyššou kvalitou, ktorej cieľom je rozvíjať cestovný ruch s minimálnym dopadom na životné prostredie, stimulovať

malé podnikanie v oblasti služieb cestovného ruchu (stravovanie, ubytovanie a iný servis pre cyklistov) a zlepšiť mobilitu cyklistov v dotknutom území.

Podľa koncepcie Euro Velo má Východným Slovenskom prechádzať severojužná cyklomagistrála Euro Velo 11, ktorá má spojiť najsevernejší bod Škandinávie Cape Nord v Nórsku s Aténami v Grécku. Územím Košického samosprávneho kraja je vedenie koridoru plánované katastrami obcí Budimír, Družstevná pri Hornáde, Kostol'any nad Hornádom, mestom Košice, Kokšov-Bakša, Nižná Myšľa, Ždaňa, Čaňa, Gyňov a Trstené pri Hornáde v predpokladanej dĺžke 45 km.

2. Podľa územného rozhodnutia číslo 690/17-Bu/Se zo dňa 02.03.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.04.2018 je navrhovaná stavba podľa územnoplánovacej dokumentácie obce Družstevná pri Hornáde verejnoprospešnou stavbou uvedenou v záväznej časti územného plánu č. 5/2012 vrátane následných zmien a doplnkov a v súlade so záväznou časťou zmien a doplnkov 2017 ÚPN VÚC a Všeobecného záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 18/2018.
3. Pre potreby vybudovania cyklotrasy je potrebné zabezpečiť spevnenie brehu rieky Hornád, ktorá tečie po hranici pozemku uvedeného v čl. II. Za účelom úspešného vybudovania uvedenej cyklotrasy a s tým spojeného zabezpečenia všetkých potrebných povolení orgánov štátnej správy sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy.
4. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že právne vzťahy založené podľa tejto zmluvy sú spôsobilými na preukázanie tzv. iných práv k pozemkom a stavbám stavebníka v súlade s § 139 ods. 1 Stavebného zákona, a to od účinnosti tejto zmluvy.

Článok II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nižšie špecifikovaných nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v **k.ú. Kostol'any nad Hornádom**, obec Kostol'any nad Hornádom, okres Košice – okolie:

LV	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera m ²	Podiel
1574	KNC 964	Zastavaná plocha a nádvorie	3900	1/80
1654	KNC 918/109	Záhrada	612	1/80

2. **Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy je časť pozemkov špecifikovaných v bode 1 tohto článku v rozsahu:**

- a) **časť parcely KNC č. 964 o výmere 1634 m² podľa grafickej prílohy, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy**
- b) **novovytvorená parcela KNC č. 918/127 o výmere 293 m², odčlenená od parcely KNC č. 918/109 podľa geometrického plánu č. 60/2019 od firmy GEOBUILD, s.r.o., Zupkova 27, 040 22 Košice, overeným Okresným úradom Košice okolie pod č. G1-1060/2019,**
(ďalej len „predmet nájmu“).

Celková výmera predmetu nájmu je 1927 m².

Výmera predmetu nájmu prislúchajúca k spoluvlastníckemu podielu prenajímateľa je 24,09 m².

3. V prípade, že došlo alebo má dôjsť k posunu trasy stavby na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu je aj skutočne zastavaná plocha stavby aj pre prípad, že dôjde k novému geodetickému zameraniu stavby a skutočnému záberu na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. tohto článku bude pridelené nové parcelné číslo s novou výmerou. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže primerane upraviť.
5. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu za účelom:
 - a) realizácie stavby, resp. akejkoľvek stavebnej úpravy pre spevnenie brehu rieky Hornád predmete nájmu a ďalšieho jeho užívania (napr. údržba, rekonštrukcia, úprava stavebného telesa spevnenia brehu)
 - b) realizácie stavby cyklotrasy Eurovelo 11, (ďalej len „stavby“).Investorom a stavebníkom stavieb je nájomca.

**Článok III
Doba nájmu**

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

**Článok IV
Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **8,67 €** (slovom osem eur šesťdesiatsedem centov) za predmet nájmu za každý rok trvania nájmu. Nájomné je určené na základe znaleckého posudku č. 197/2019 vypracovaného znalcom Ing. Jozef Murin, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Lipová 4, Košice.
2. 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 V

Úroky z omeškania

1. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je splatný do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na jeho zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

Článok VI

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 stavieb nájomcu na predmete nájmu a ako vlastník predmetu nájmu sa zaväzuje poskytnúť plnú súčinnosť v stavebnom konaní pred príslušnými štátnymi a správnymi orgánmi.
4. Ak je prenajímateľ vlastníkom záhrady bezprostredne susediacej s brehom rieky Hornád:
 - a) je povinný počas realizácie stavby parkovať so svojím motorovým vozidlom tak, aby neobmedzoval či nebránil výkonu stavebných prác,
 - b) je po realizácii stavby oprávnený vojsť a parkovať osobným motorovým vozidlom na predmete nájmu, avšak nesmie pritom obmedziť alebo znemožniť prejazdnosť cyklotrasy cyklistami.

Článok VII

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámil 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 za podmienok stanovených touto zmluvou takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda.
3. Nájomca zodpovedá za to, že pri realizácii stavieb 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. II. bod 1. bezprostredne susediaceho s predmetom nájmu, a to za účelom výkonu stavebných prác. Po ich ukončení uvedie túto časť pozemku špecifikovaného v čl. II. bod 1. do pôvodného stavu.

Článok VIII

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.
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 IX

Súhlasy a splnomocnenia

1. Nájomca je oprávnený dať zapísať geometrický plán špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, s čím prenajímateľ vyjadruje súhlas. Za týmto účelom prenajímateľ splnomocňuje nájomcu 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 podľa čl. II bod 4. 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 vád 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 stavieb, 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 vád v tomto konaní.
4. Všetky náklady spojené s vyššie uvedenými konaniami znáša v plnej miere nájomca.

Článok X

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 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 nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne sa považuje sa doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania 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 znení neskorších predpisov.
2. Zmluva je uzavretá v súlade s § 15 ods. 5 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nájomcom v jeho informačnom systéme v rozsahu, ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy, a to pre účely tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený prenajímateľovi a štyri nájomcovi.
6. 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:

.....
Peter Kakuloš

.....
Ing. Rastislav Trnka
predseda

.....
Helena Kakulošová