

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení

(ďalej aj ako „Zmluva“)

Identifikačné údaje Zmluvných strán

Prenajímateľ:

Názov:	Prešovský samosprávny kraj
Sídlo:	Námestie mieru 2, 080 01 Prešov
Štatutárny orgán:	PaedDr. Milan Majerský, PhD., predseda
Právna forma:	samostatný územný samosprávny a správny celok SR v zmysle zákona č. 302/2001 Z. z. o samosprávnych krajoch (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov
IČO:	37 870 475

Za prenajímateľa koná správca:

Názov:	Gymnázium, Kukučínova 4239/1, Poprad
Sídlo:	Kukučínova 4239/1, Poprad, 058 39
Štatutárny orgán:	Ing. PaedDr. Beáta Taylorová, PhD., riaditeľka
Právna forma:	rozpočtová organizácia zriadená Prešovským samosprávnym krajom zriaďovacou listinou zo dňa 1. júla 2002 v znení jej neskorších zmien a doplnení
IČO:	00 161 098

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej aj ako „Prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov:	Železnice Slovenskej republiky
Sídlo:	Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Štatutárny orgán:	Ing. Miloslav Havrila, generálny riaditeľ
Osoba oprávnená na podpis zmluvy:	Ing. Jozef Veselka, námestník generálneho riaditeľa pre rozvoj a informatiku
Právna forma:	iná právnická osoba, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka č. 312/B
IČO:	31 364 501
IČ DPH:	SK2020480121

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu len „Zmluvné strany“)

Preambula

Zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja uznesením č. 1086/2022 zo 40. zasadnutia zo dňa 17.10.2022 schválilo v súlade s § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v súlade s § 8 ods. 7 písm. e) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov z dôvodu hodného osobitného zreteľa nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve Prešovského samosprávneho kraja a v správe Gymnázia, Kukučínova 4239/1, Poprad do nájmu Nájomcu.

Dôvod hodný osobitného zreteľa: Železnice Slovenskej republiky na prenajatom pozemku plánujú realizovať verejno-prospešnú stavbu: „Modernizácia železničnej trate Žilina – Košice, úsek trate Poprad - Tatry (mimo) - Krompachy“, č. stavby A 06099, UČS 12.

Pre účely Zmluvy v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a v spojení s § 10 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, je správca Gymnázium, Kukučínova 4239/1, Poprad oprávnený uzatvoriť Zmluvu, týkajúcu sa nehnuteľného majetku, ktorý bol vyhlásený za dočasne prebytočný.

Článok I. Predmet a účel Zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľného majetku, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Spišská Sobota, obec Poprad, okres Poprad, vedený na LV č. 1625 a to:
 - časť parcely registra C KN, parcelné číslo 1825/28, zastavaná plocha a nádvorie – diel 2 o výmere 9 m²,
 - časť parcely registra C KN, parcelné číslo 1825/33, zastavaná plocha a nádvorie – diel 4 o výmere 26 m²,

spoluvlastnícky podiel: 1/1,
t'archy: bez zápisu,
(ďalej ako „**Predmet nájmu**“)

Rozsah nájmu na pozemkoch uvedených v článku I bod. 1. je zameraný v zmysle Podkladu na uzatváranie zmlúv – dočasný záber č. GDZV-50-35/2021 zo dňa 02.05.2022, vypracovaným firmou GEODETICCA, s.r.o., Floriánska 19, 040 01 Košice pre stavebný objekt / prevádzkový súbor SO 12-38-01 Rekonštrukcia cesty I/67 v žkm 196,736. Predmetom nájmu nie je žiadny hnutel'ný majetok.

2. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi v dojednanej dobe nehnuteľný majetok vyšpecifikovaný v bode 1. tohto článku ako Predmet nájmu, a to v plnom rozsahu za účelom vybudovania stavebných objektov a prevádzkových súborov SO 12-38-01 (Rekonštrukcia cesty I/67 v žkm 196,736) v rámci realizácie stavby: „Modernizácia železničnej trate Žilina – Košice, úsek trate Poprad-Tatry (mimo) - Krompachy“ (ďalej len „**Stavba**“).
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v článku II. zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom realizácie Stavby.

Článok II. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že Nájomca je povinný za užívanie Predmetu nájmu podľa

Zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi ročné nájomné vo výške 5,964 Eur/m², t.j. za celkovú výmeru 35 m² ročné nájomné vo výške **208,74 Eur** vrátane DPH (slovom: dvestoosem eur sedemdesiatštyri centov).

2. Výška nájomného za Predmet nájmu je stanovená na základe znaleckého posudku č. 67/2022, zo dňa 19.05.2022, vypracovaného znalcom Ing. Adriánom Bukovcom, znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností, Dopravné stavby, evidenčné číslo znalca 912484. Pre účely Zmluvy sa výška ročného nájmu stanovuje na obdobie 1 kalendárneho roka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí nájomné vopred za príslušný kalendárny rok na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej riadneho doručenia Nájomcovi. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet Prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví Zmluvy.
4. Prenajímateľovi vzniká nárok na alikvotnú čiastku nájomného za rok, počas ktorého nájom nebude trvať celý kalendárny rok. Prvú faktúru Prenajímateľ predloží Nájomcovi do 15 dní od účinnosti zmluvy. Ďalšie faktúry Prenajímateľ predloží Nájomcovi najneskôr do konca novembra príslušného roka.
5. V prípade, že sa nájom ukončí pred uplynutím obdobia, za ktoré Nájomca uhradil nájomné, Prenajímateľ je povinný bezodkladne vrátiť pomernú časť z ceny nájomného uhradenú Nájomcom.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného je prenajímateľ oprávnený zvýšiť o mieru inflácie jednostranne v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Prešovského samosprávneho kraja v platnom znení, písomným oznámením nájomcovi tak, že celková výška nájomného platná k 31.12. bežného roka sa prenásobí koeficientom miery inflácie, ktorú zverejní Štatistický úrad SR za predchádzajúci kalendárny rok.
7. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného, Prenajímateľ je oprávnený požadovať od Nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2. Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok III. Podmienky nájmu

1. Nájomcovi sa nebudú poskytovať žiadne služby spojené s nájomom.
2. Prenajímateľ súhlasí so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na Predmete nájmu, ako aj s vykonaním iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom realizácie Stavby. Zmluva je pre Nájomcu, ktorý je stavebníkom Stavby zároveň aj podkladom preukazujúcim tzv. iné právo k pozemkom v zmysle § 139 ods. 1, písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
3. Ku dňu ukončenia nájmu je Nájomca povinný Predmet nájmu uvoľniť a protokolárne odovzdať Prenajímateľovi v súlade s účelom Zmluvy. V prípade, ak sa zistí rozdielny stav Predmetu nájmu so stavom, ktorý vyplýva z účelu Zmluvy, je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi spôsobenú škodu, ktorá mu tým vznikla.

Článok IV. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa Zmluvy, Predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vzťahujúce sa na Predmet

nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v článku I. bod 2. Zmluvy. Nájomca je oprávnený realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného partnera, ako zhotoviteľa Stavby.

2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na Predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu a všetky prípadné služby spojené s užívaním Predmetu nájmu.
3. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu spôsobom určeným v Zmluve, a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní Predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na Predmete nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu. Uvedené neplatí v prípade, že Nájomca bude realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa.
5. Nájomca je povinný realizovať stavebné práce v súlade s potrebnými povoleniami orgánov štátnej a verejnej správy. Nájomca zodpovedá, aby na Predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
6. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania Predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
7. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť Nájomcovi plný a nerušený výkon práv spojený s užívaním Predmetu nájmu.
8. Po ukončení nájmu Nájomca odovzdá Prenajímateľovi Predmet nájmu na základe protokolu.
9. V prípade zhodnotenia Predmetu nájmu Nájomcom v súlade s účelom Zmluvy, Nájomca nemá právo na úhradu nákladov, ktoré na takéto prípadné zhodnotenie Predmetu nájmu vynaložil.

Článok V.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho zo Zmluvy alebo zo všeobecne záväzných právnych predpisov SR.
2. Nájomca nezodpovedá za škodu vzniknutú na Predmete nájmu:
 - a) ak škoda bola spôsobená vyššou mocou (napr. víchrica, povodeň, zosuv pôdy, zemetrasenie),
 - b) ak za účelom zabránenia vzniku škody vykonal všetky nevyhnutné opatrenia a škoda aj napriek vykonaným opatreniam vznikla,
 - c) ak odvracal priamo hroziace nebezpečenstvo, ktoré sám nevyvolal, okrem ak toto nebezpečenstvo za daných okolností bolo možné odvrátiť inak alebo ak spôsobený následok je zrejme rovnako závažný alebo ešte závažnejší ako ten, ktorý hrozil.

Článok VI.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Zmluva sa uzatvára **na dobu určitú**, a to od písomného odovzdania staveniska do dňa povolenia užívania stavby určeného právoplatným kolaudačným rozhodnutím, prípadne do dňa vydania povolenia o predčasnom užívaní stavby, podľa toho, ktorá skutočnosť nastane skôr. Predpokladaná doba nájmu je 3 roky odo dňa písomného odovzdania staveniska zhotoviteľovi stavby.
2. Nájomca je povinný pod hrozbou zmluvnej pokuty vo výške 100,- € oznámiť prenajímateľovi deň zápisov do stavebného denníka a to deň skutočného odovzdania staveniska a deň vydania povolenia užívania stavby určeného právoplatným kolaudačným rozhodnutím, prípadne deň vydania povolenia o predčasnom užívaní stavby v zmysle článku VI. bod 1. Zmluvy a to do 60 dní od vykonania týchto úkonov na adresu: Gymnázium, Kukučínova 4239/1, Poprad, 058 39.
3. Zmluvný vzťah je možné ukončiť:
 - a. písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu,
 - c. písomnou výpoveďou Prenajímateľa v prípade, ak
 - I. Nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako tri (3) po sebe idúce mesiace,
 - II. Nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore so Zmluvou,
 - III. Nájomca prenechal Predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Uvedené neplatí v prípade, ak Nájomca bude realizovať Stavbu prostredníctvom zmluvného zhotoviteľa,
 - IV. Prenajímateľ potrebuje Predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb,
 - d. písomnou výpoveďou Nájomcu v prípade, ak
 - I. Nájomca Predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako tri (3) po sebe idúce mesiace,
 - e. okamžitým odstúpením od zmluvy zo strany Nájomcu, s účinkami „ex nunc“, ak:
 - I. Predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa článku I. bod 2. Zmluvy,
 - II. Účel uvedený v článku I. bod 2. Zmluvy sa nebude realizovať.
4. Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe tri (3) mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VII.

Záverečné ustanovenia

1. Uzavretie tejto Zmluvy schválilo zastupiteľstvo Prešovského samosprávneho kraja na svojom zasadnutí konanom dňa 17.10.2022 uznesením č. 1086/2022.
2. Zmluvné vzťahy neupravené v Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
3. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany berú na vedomie, že Zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 s jej zverejnením vyjadrujú súhlas, vrátane všetkých jej príloh a súčastí, ktoré podliehajú anonymizácii.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
6. V prípade, že sú Zmluvné strany povinnými osobami v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a Zmluva je zverejnená viacerými účastníkmi, rozhodujúce pre určenie dňa účinnosti je jej prvé zverejnenie.
7. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručení uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.
8. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, z toho tri (3) vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a tri (3) vyhotovenia sú určené pre Nájomcu.
9. Všetky zmluvné strany tejto Zmluvy sú povinné dodržiavať Etický kódex Železníc Slovenskej republiky. Aktuálne znenie Etického kódexu Železníc Slovenskej republiky je zverejnené na internetovej stránke Železníc Slovenskej republiky (www.zsr.sk/o-nas/eticky-kodex).
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Prílohy :

1) Kópia uznesenia 1086/2022

2) Kópia príslušnej časti Podkladu na uzatváranie zmlúv – dočasný záber č. GDZV-50-35/2021

V Prešove, dňa 08.02.2023

za Prenajímateľa

V Bratislave, dňa 24.1.2023

za Nájomcu

Ing. PaedDr. Beáta Taylorová, PhD.
riaditeľka školy

Ing. Jozef Veselka
námestník generálneho riaditeľa pre
rozvoj a informatiku

Zmluva bola zverejnená dňa:

Zmluva nadobúda účinnosť dňa: