

Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ustanovení § 663 násl. Občianskeho zákonníka 40/1964 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov a v platnom znení a § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, a čl. 8, ods. 4 Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku Mesta Spišská Nová Ves v platnom znení.

Čl. I

Zmluvné strany

Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie 7, Spišská Nová Ves

v zastúpení **Ing. Pavol Bečarik, primátor mesta**
IČO: **00 329 614**
DIČ: **2020717875**
bankové spojenie: **Prima banka Slovensko, a. s.**
IBAN: **SK16 5600 0000 0034 0042 2003**

ďalej len „prenajímateľ“

Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

v zastúpení **Ing. Rastislav Trnka, predseda Košického samosprávneho kraja**
IČO: **35541016**
bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
IBAN: **SK52 8180 0000 0070 0018 6505**
BIC: **SPSRSKBA**

ďalej len „nájomca“

Nájomca vyhlasuje, že nie je subjektom uvedeným v §9a ods. 6 a 7 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom nájomnej zmluvy sú pozemky prenajímateľa určené na nájom v prospech nájomcu.
2. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemkov – par. č. **KN-C 4730/1** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4733/1** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4731/1** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4732** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4738/1** (ost. pl.), par. č. **KN-C 4738/3** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4740** (zast. pl.), par. č. **KN-C 4741/2** (zast. pl.), zapísaných v **LV 1**, kat. ú. **Spišská Nová Ves**, a podielovým spoluvlastníkom pozemku par. č. **KN-C 4731/4** (zast. pl.), zapísaného v **LV 12786**, kat. ú. **Spišská Nová Ves**.

Čl. III

Účel nájmu

1. Účelom tejto nájomnej zmluvy je dojednanie podmienok nájmu časti pozemkov prenajímateľa v prospech nájomcu.
2. Účelom nájmu časti predmetného pozemku je **výstavba a užívanie NN, vodovodnej, kanalizačnej, horúco-vodnej prípojky, prekládky NN sietí, a terénnych a sadových úprav** v rámci stavby: **„VÝSTAVBA TELOCVIČNE V SPIŠSKEJ NOVEJ VSI“** (ďalej iba „budúca stavba“).
3. Prenajímateľ dáva do nájmu nájomcovi časť pozemkov uvedených v Čl. II ods. 2 tejto nájomnej zmluvy v **celkovom rozsahu 1008 m²** (ďalej len „**predmet nájmu**“), vymedzeného celkovou situáciou stavby projektovej dokumentácie budúcej stavby, vypracovanej 03/2023 Ing. Jaroslavom Bitarovským, **ktorej kópia tvorí nedeliteľnú grafickú prílohu tejto nájomnej zmluvy**.
4. Pozemky budú využité výhradne na realizáciu a umiestnenie budúcej stavby, pričom:
 - a) realizáciu stavby bude v celom rozsahu vo vlastnej réžii zabezpečovať nájomca alebo ním určený dodávateľ,
 - b) stavba bude realizovaná v súlade so Stavebným zákonom, na základe právoplatného stavebného povolenia a nájomca bude dodržiavať ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. Podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu.
5. Výmera rozsahu nájmu bude spresnená porealizačným zameraním stavby, pre realizáciu ktorej sa táto zmluva uzatvára, doručeným na adresu prenajímateľa do 30 dní odo dňa jeho zrealizovania. Ak sa splnením tohto ustanovenia zistí odlišná výmera ako je uvedená v ods. 3 tohto článku, zmluvné strany pre takúto skutočnosť v lehote troch mesiacov uzavru príslušnú písomnú dohodu o zmene časti tejto nájomnej zmluvy. Výzvu na uzavretie dohody môže podať ktorákoľvek zo zmluvných strán a druhá zmluvná strana na uzavretie dohody pristúpi.

6. Predmet nájmu bol nájomcom obhliadnutý, na základe čoho nájomca vyhlasuje, že stav predmetu nájmu je mu známy a zároveň potvrdzuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na žiadaný účel nájmu.
7. Táto zmluva je zároveň dokumentom upravujúcim vzťahy k pozemku pre účely vydania stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu.

Čl. IV Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená výpoveďou z dôvodu podľa bodu 4 tohto článku, pričom výpovedná lehota je jeden mesiac a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Platnosť nájomnej zmluvy môže byť ukončená aj po vzájomnej dohode zmluvných strán.
4. Prenajímateľ zmluvu môže vypovedať 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 inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Mesta Spišská Nová Ves ako vlastníka,
 - d) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške,
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
5. Nájomca má právo vypovedať túto nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou doručenu prenajímateľovi len v prípade, ak dôjde k odstráneniu stavby citovanej v Čl. III ods. 2. tejto zmluvy, alebo ak sa zmení jej vlastník.
6. Výpoveď musí byť daná písomne. Odvolanie, resp. späťvzatie doručenej výpovede je možné iba so súhlasom 2. zmluvnej strany. Odvolanie výpovede i súhlas s jej odvolaním musí byť písomný a doručený 2. zmluvnej strane.

Čl. V Výška a úhrada nájomného

1. Dočasné užívanie predmetu nájmu je odplátne.
2. Zmluvnými stranami dohodnutá výška nájomného je 1,00 €/m²/rok, na základe čoho celkové nájomné pre rok 2023 je:

1008 m² x 1,00 €/m²/rok = 1008,00 €/rok.
3. Nájomné za rok 2023 bude vypočítané ako alikvotná časť ročného nájmu a jeho splatnosť bude 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomné za nasledujúce roky bude splatné raz ročne, a to vždy k 31. 3. príslušného kalendárneho roka.
4. Podkladom pre úhradu nájomného je táto nájomná zmluva.
5. V prípade úhrady nájomného bezhotovostným prevodom sa za uhradenie nájomného bude považovať pripísanie peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
6. V prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v stanovenom termíne, prenajímateľ je oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Vzhľadom na to, že sa predpokladá dlhodobý nájom, nájomné za ďalšie roky môže byť zvýšené bez potreby dodatku k tejto zmluve, z dôvodu zvýšenia príslušnej miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Nájomné sa zvýši o mieru takto vyhlásenej inflácie. Nájomca bude takto zvýšené nájomné platiť za obdobie od 1. 1. príslušného roka, pričom prvá aktualizácia nájomného sa bude vzťahovať na nájomné za rok nasledujúci po roku, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť. Vypočítaná výška nájomného bude zaokrúhľovaná obvyklým matematickým spôsobom.
8. V prípade, ak sa splnením ustanovenia Čl. III, ods. 5. zistí odlišná výmera rozsahu nájmu ako je uvedená v Čl. III ods. 3., upraví sa aj celkové nájomné a príslušné finančné vyrovnanie zmluvnej strany vykonajú k najbližšiemu dátumu splatnosti nájomného.
9. V prípade, ak nájomca nesplní ustanovenie Čl. III, ods. 5. tejto zmluvy, alebo predmet nájmu bude užívaný na iný účel ako ten, pre ktorý bola táto nájomná zmluva uzatvorená, prenajímateľ je oprávnený od nájomcu požadovať a nájomca je povinný prenajímateľovi uhrádzať nájomné vo výške 10,00 €/m²/rok za celú dobu nájmu, a to až do doby splnenia citovaných odsekov tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany si budú písomnosti zasielať doporučenými listovými zásielkami na adresy uvedené v čl. I tejto nájomnej zmluvy. V prípade ak si adresát nevyzdvihne listovú zásielku počas uloženia na pošte, listová zásielka sa považuje za doručenu dňom vrátenia nedoručenej zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o tom nedozvedel. Účinky doručenia nastanú aj vtedy, ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.

Čl. VI

Povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu využije iba na dohodnutý účel.
2. Náklady spojené s prípadnou prekládkou inžinierskych sietí sú nákladmi nájomcu.
3. Nájomca je povinný predmetnú stavbu na vlastné náklady udržiavať v bezpečnom stave.
4. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa predmet nájmu dať do podnájmu tretej osobe.

Čl. VII

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi neobmedzený vstup na predmet nájmu, a to 24 hodín denne, 7 dní v týždni, ako aj poskytnúť nájomcovi potrebnú súčinnosť, aby mal nájomca prístup k predmetu nájmu.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť potrebnú súčinnosť pri realizácii budúcej stavby v predmete nájmu najmä tým, že umožní prístup osobám i mechanizmom na predmet nájmu a taktiež na k nemu príslušné pozemky, ak sú tieto vo vlastníctve prenajímateľa v nevyhnutnej miere a po nevyhnutný čas. Rovnako sa zaväzuje poskytnúť rovnakú súčinnosť pri údržbe, opravách výmenách a úpravách budúcej stavby.
3. Zmluvne strany sa dohodli, že po kolaudácii budúcej stavby dôjde k zmluvnému k úplnému majetkovo-právnomu vysporiadaniu predmetu nájmu pod budúcou stavbou a vzťahov s vlastníkom pozemku.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto zmluva je uzatvorená v súlade s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a podľa § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným alebo nevymáhateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvne strany sa zaväzujú nahradiť predmetné ustanovenie takým platným, účinným alebo vymáhateľným ustanovením, ktoré najbližšie zodpovedá právnomu a hospodárnemu účelu pôvodného ustanovenia.
4. Ak v tejto zmluve nie je uvedené inak, zmena tejto zmluvy je možná iba v písomnej forme, a to dodatkom k tejto zmluve.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že táto zmluva bola uzatvorená podľa ich pravej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok.
6. Zmluvné strany potvrdzujú autentičnosť tejto zmluvy svojimi podpismi.
7. Táto zmluva sa vyhotovuje v 6 exemplároch, pričom každý má povahu originálu a každá zo zmluvných strán obdrží po 3 exempláre.
8. Na právne pomery neupravené touto zmluvou sa vzťahujú všeobecne platné právne predpisy SR.

V Košiciach, dňa

V Spišskej Novej Vsi, dňa

Za nájomcu:

Za prenajímateľa:

Ing. Rastislav Trnka
predseda Košického samosprávneho kraja

Ing. Pavol Bečarik
primátor mesta