

Nájomná zmluva č. 53/2024

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a so Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja zo dňa 24.02.2020 v znení dodatkov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj

Nám. maratónu mieru 1, 042 66 Košice

Zastúpený:

Správa majetku Košického samosprávneho kraja

Sídlo:

Tatranská 25, 040 01 Košice

IČO:

42 093 937

DIČ:

2021772544

IBAN:

SK68 8180 0000 0070 0028 2732

Bankové spojenie :

Štátna pokladnica

Konajúci prostredníctvom :

Mgr. Vladimír Milistenfer

d'alej len "prenajímateľ"

Nájomca:

T Pallas

Adresa :

Dátum narodenia:

Bankové spojenie :

IBAN:

d'alej len „nájomca“

(prenajímateľ a nájomca spolu d'alej len „zmluvné strany“)

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so sídlom Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných na Okresnom úrade Košice, katastrálny odbor, zapísaných na LV č. 11665, okres Košice, k.ú. Južné Mesto, a to pozemku registra C KN parc. č. 2792/8, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3293 m².
2. Uvedené nehnuteľnosti sú v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverené Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
3. Nájomca je stavebníkom stavby „**Lokalita hromadnej výstavby – radové garáže Košice – Juh, Južná trieda, p. č. C 2792/14 – 2792/16**“ (ďalej aj ako „stavba“), v zmysle projektovej dokumentácie vyhotoviteľa – Ing. Vladimíra Klešča z mesiaca 06/2023 (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemkov registra C KN:
- **parc. č. 2792/8 o výmere 1 m²,**

nevyhnutných k uloženiu inžinierskych sietí a na zriadenie nového elektromerového rozvádzača pre napojenie geráže pozemku registra C KN parc. č. 2792/14 , **celkom o ploche 1 m²** (ďalej len „predmet nájmu“), všetko tak, ako je to znázornené v grafickej situácii stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.

2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby v rozsahunapojenia nového elektromerového rozvádzača a za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3. zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie existenciu tiach zapísaných na LV č. 11665.
4. Nájomca sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámil na mieste samom a v tomto stave ho preberá do užívania za dosiahnutím účelu tejto nájomnej zmluvy.

Článok III

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Článok IV

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške **12,29 €** (slovom:dväť eur dvadsaťdeväť eurocentov) bez DPH za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Nájomné za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatná do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomné za ďalšie kalendárne roky je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
4. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomný vzťah skončí v priebehu kalendárneho roka, za ktorý nájomca uhradil nájomné, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného, pripadajúcu na obdobie odo dňa nasledujúceho po ukončení nájmu do konca príslušného kalendárneho roka, na základe písomnej žiadosti nájomcu.

Článok V

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady bez nároku na ich úhradu zo strany KSK alebo správcu.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. 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.
5. Nájomca je počas realizácie stavby povinný dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené mu v liste predsedu KSK – Uloženie inžinierskych sietí – NN kábla - odpoveď č. 0259/14/2023-01901 zo dňa 29.12.2023.
6. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne vlastníkovi dotknutého pozemku v dôsledku porušenia povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v súvislosti s realizáciou stavebných prác alebo nedodržaním podmienok v tomto súhlase a v dôsledku neodborne prevedených prác.
7. Nájomca pred začatím realizácie stavebných prác zabezpečí stanoviská z jednotlivých inštitúcií o všetkých podzemných vedeniach, ktoré sa na dotknutom pozemku v mieste uloženia stavby môžu nachádzať.
8. Nájomca riadne označí a zabezpečí stavenisko pred neoprávneným vstupom cudzích osôb.
9. Nájomca po ukončení stavebných prác uvedie pozemok do pôvodného stavu s ohľadom na zmeny vykonané stavbou, vrátane výsadby trávnatého porastu a opravi prípadné prierazy v betónových častiach jestvujúceho oplotenia a cesty na novovybudovanej trase prívodného kábla na hranici pozemkov registra C KN parc. č. 2792/8 a 2798/1 v k. ú. Južné Mesto.
10. O začatí a ukončení stavebných prác bude nájomca informovať správcu minimálne 5 pracovných dní vopred.
11. Nájomca je povinný sa vopred dohodnúť so správcom na podmienkach realizácie výkopových prác.
12. Akékoľvek zmeny projektu alebo zmeny počas realizácie stavby dotýkajúceho sa pozemku je potrebné odsúhlasiť so správcom.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 1 mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy,
 - d) úplným majetkovoprávnym vysporiadaním predmetu nájmu pod stavbou podľa článku VII bod 3 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:

- a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradili v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, a/alebo
 - f) nájomca poruší povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na pozemku iné ako súvisiace s realizáciou stavby.
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
- a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, alebo
 - b) ak zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
4. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 2 alebo 3 tohto článku sa zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane.
5. V prípade skončenia nájomného vzťahu z dôvodov podľa bodu 1 písm. a) až c) tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho skončenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto bodu zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
6. Skončením zmluvného vzťahu zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy okrem nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné a zákonné sankcie okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávať aj po uplynutí tejto doby.

Článok VII

Povinnosti nájomcu po dokončení stavby

1. Nájomca je povinný v lehote do 5 dní od ukončenia stavebných prác na predmete nájmu prizvať zástupcu Správy majetku KSK na prekontrolovanie stavu.
2. V prípade, že stavba podlieha kolaudácii, nájomca je povinný predložiť Správe majetku KSK fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
3. Nájomca je povinný obrátiť sa písomne na odbor správy majetku Úradu KSK s návrhom riešenia umiestnenia stavby na pozemku vo vlastníctve KSK z majetkovoprávného hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou v článku I bod 3 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v článku I bod 1 tejto zmluvy:
 - v prípade, že na stavbu bude vydané kolaudačné rozhodnutie, do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uvedenej stavby,
 - v prípade, že stavba podlieha ohláseniu, resp. si nevyžaduje vydanie stavebného povolenia ani ohlásenie v zmysle stavebného zákona, do 30 dní od protokolárneho

odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcovi, resp. od ukončenia stavby nájomcom.

Nájomca je povinný o tejto skutočnosti informovať Správu majetku KSK v písomnej forme. Za písomnú formu sa v tomto prípade považuje aj forma e-mailu.

4. Ak nájomca stavbu prevedie na inú osobu, zaväzuje sa o povinnostiach vyplývajúcich z bodov 1 až 3 tohto článku a o povinnostiach vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu informovať nadobúdateľa stavby a zároveň oznámiť prenajímateľovi zmenu vlastníka stavby (a to do 15 dní odo dňa, kedy k zmene došlo).
5. Za porušenie povinnosti podľa bodu 2. a povinnosti podľa bodu 3. veta prvá tohto článku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy ročného nájomného za každý deň omeškania sa so splnením povinnosti.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi 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 spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. V súlade so znením § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24. februára 2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23. augusta 2021 a Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – č. 2570/2022/OSM – 42655 zo dňa 05.12.2022.
3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - grafická situácia stavby ako príloha č. 1
4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23. augusta 2021, Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 a Dodatku č. 5 z 8.12.2024
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. 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 výpoveď, výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty a 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.
7. Pri doručení 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 doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa 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.

8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
9. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve sú určené pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle, a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

Za prenajímateľa:

v Košiciach, dňa 21.5.2024

Za nájomcu:

v Košiciach, dňa 21.5.2024

2799/1

2798/9

TS0220-0317 Košice Staničné
bez zmenyNAYY-J 4x70
NAPOJENIE REROZVADZAČ RG
NAPOJENÝ KÁBLAMI CYKY-J 3x5
FeZn Ø10

2798/1

TS0220-263036

2798/5

VOVÝ ROZVADZAČ RE

Rozvodná sústava:

Ochranné opatrenia podľa STN 33 2000-4-41:

3/PEN AC 400/230 V 50 Hz TN-C-S

čl.411 samočinné odpojenie napájania

čl.412 dvojité alebo zosilnené izolácie

Vonkajšie vplyvy:

uvedené sú v protokole

Ing. Marián Klešč		PEVLUMA s.r.o. Trieda KVP 8.4, 040 23 Košice Mobil 0905 984 309 2xA4 P 15.06.2023 050/2023/OEZ 1:100 mm 2
Ing. Vladimír Klešč		
Ing. Vladimír Klešč		
Košice - Juh, Južná trieda, p.č.: C 2792/14 - 2792/28		
Tomáš Pallas, Južná trieda 48E, 040 01 Košice - Juh		
Lokalita hromadnej výstavby - radové garáže		
Košice - Juh, Južná trieda, p.č. C 2792/14 - 2792/16		
ODBERNÉ ELEKTRICKÉ ZARIADENIE		
SITUÁCIA		

príloha č. 1.