

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1270.../6332/2024
uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
(Občiansky zákonník) a v súlade s § 13a zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu
v úplnom znení

Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Slovenská republika – konajúca prostredníctvom správcu majetku štátu:

Slovenská správa ciest

Sídlo: Dúbravská cesta 1152/3, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán: Mgr. Norbert Polievka, MA, generálny riaditeľ
Právna forma: Rozpočtová organizácia zriadená Ministerstvom dopravy, pôšt a telekomunikácií SR zriaďovacou listinou číslo 5854/M-95 zo dňa 07.12.1995, úplné znenie pod č. 316/M-2005 zo dňa 14.02.2005, zmenené rozhodnutím MDPT SR č. 100 zo dňa 11.05.2006 a č. 86 zo dňa 22.05.2008, č. 162 zo dňa 24.10.2014, zmenené rozhodnutím MDVRR SR č. 24/2016 zo dňa 22.03.2016 a naposledy zmenené rozhodnutím MD SR č. 37/2023 zo dňa 31.05.2023
IČO: 00 003 328
DIČ: 2021067785
IČ DPH: nie je platiteľom DPH
Bankové spojenie: :
IBAN: :
SWIFT: :
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca: GEOTERM KOŠICE, a.s.
Sídlo: Moldavská č.12, 040 11 Košice
Zastúpená: Ing. Roland Karkó - predseda predstavenstva
Mgr. Peter Ikrényi - podpredseda predstavenstva
Právna forma: obchodná spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel Sa, Vložka číslo 1198/V
IČO: 36 210 137
DIČ: 2021599052
IČ DPH: SK2021599052
IBAN: :
SWIFT: :
(ďalej len „nájomca“)

uzavreli

n á j o m n ú z m l u v u :

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. Slovenská republika je výlučným vlastníkom v podiele 1/1 a prenajímateľ správcom nehnuteľného majetku štátu Slovenskej republiky – pozemku v katastrálnom území Bidovce, obec Bidovce, okres Košice – okolie, zapísanom na Liste vlastníctva č. 1288 KNC č. 521/2 o výmere 846 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie
2. Nájomca je stavebníkom stavby „Geotermálna elektráreň Svinica – Ďurkov- prípojka 22 kV“ (ďalej len „Stavba“).

3. Na Stavbu bolo obcou Bidovce vydané stavebné povolenie pod č. 264/2012-Bi dňa 20.07.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť a vykonateľnosť dňa 14.08.2012, Súhlas s predĺžením ukončenia stavebných prác na rozostavanej stavbe zo dňa 14.10.2022, č.k. 443/2022-Bi.

Článok II

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť z pozemku, uvedenom v čl. I. ods. 1 pre účely realizácie stavby a to v rozsahu podľa celkovej situácie prípojky ako prílohy Znaleckého posudku č. 17/2024 zo dňa 16.02.2024, ktorý vyhotovil Ing. Daňko Pavol, Oštepová 10, Košice, zapísaný v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky (ďalej „MS SR“), Evidenčné číslo: 910523, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie – Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností (ďalej len „Znalecký posudok,“), tvorí Prílohu č.2 tejto Zmluvy:

Parc. č. KN-C	rozsah nájmu v m ² :	Druh pozemku
521/2	22	Zastavaná plocha a nádvorie

Výmera predmetu nájmu je stanovená podľa celkovej situácie prípojky - zadania rozsahu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenájomcovi dohodnuté nájomné.

Článok III

Účel nájmu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom nevyhnutným a potrebným na realizáciu stavby, t.j. je oprávnený najmä uložiť prípojku pre Stavbu v dotyku cesty I. triedy I/50 v súbehu s cestou II/576 Bidovce- Ruskov a križovanie D1 a za tým účelom vstupovať a jazdiť dopravnými a technickými prostriedkami na predmete nájmu a vykonávať stavebné a iné práce, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomcu.

Článok IV

Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú na 5 (päť) rokov odo dňa jej účinnosti .
2. Nájom pozemku vymedzený v čl. II tejto zmluvy začína plynúť dňom nasledujúcim po dni právoplatnosti stavebného povolenia na stavebný objekt, týkajúci sa nájmu.
3. Po realizácii prác a pred kolaudáciou objektu je nájomca povinný zriadiť pre objekt na pozemku SSC odplatné vecné bremeno a povinnosť platenia nájmu končí až zápisom vecného bremena (ďalej „VB“) do katastra nehnuteľností.

Článok V

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Všeobecná hodnota pozemku a nájom boli stanovené Znaleckým posudkom č. 17/2024 zo dňa 16.02.2024, ktorý vyhotovil Ing. Duško Pavol, Oštepová 10, Košice, znalec z odboru: stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910523. Ročné nájomné podľa znaleckého posudku je 0,796 eur/m². Všeobecná hodnota nájmu podľa znaleckého posudku je 17,51 EUR pre parcelu KNC č. 521/2 diel 1.
2. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné podľa znaleckého posudku, t.j. **17,51 eur, slovom: sedemnást' eur a päťdesiatjeden centov.**
3. Alikvotnú čiastku nájomného uhradí nájomca do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa.
4. Podkladom pre úhradu nájomného bude prenajímateľom vystavená faktúra, ktorá musí mať náležitosti daňového dokladu. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenajímateľovi nadobudnutie právoplatnosti stavebného povolenia na stavebný objekt, týkajúci sa nájmu do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti podľa čl. IV bod 2 tejto zmluvy a vyzvať ho na vystavenie faktúry.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť nájomné dopredu na celý príslušný rok do 15 dní odo dňa doručenia faktúry od prenajímateľa.
6. Nájomné je zaplatené dňom, v ktorom je vyfakturovaná suma za nájomné pripísaná na bankový účet Prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli a Nájomca podpisom tejto zmluvy vyjadruje súhlas s tým, že Prenajímateľ je oprávnený v rozsahu Štatistickým úradom Slovenskej republiky oficiálne stanovenej miery inflácie slovenskej meny za predchádzajúci kalendárny rok (ďalej len „ročná miera inflácie“) jednostranne upravovať (zvyšovať) výšku nájomného dohodnutého podľa článku 3 bod 3.1 tejto zmluvy a zároveň sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľom jednostranne upravené (zvýšené) nájomné. Takto vykonaná úprava nájomného bude uplatnená od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, v ktorom bude Nájomcovi doručené písomné oznámenie Prenajímateľa o zvýšení nájomného podľa tohto ustanovenia zmluvy.
8. V prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania v zmysle § 369 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov a § 1 Nariadenia vlády SR č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.
9. Zmluvná strana, ktorá je platiteľom DPH je povinná postupovať podľa osobitného právneho predpisu, t.j. zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty.

Článok VI

Podmienky nájmu

1. Nájomca prehlasuje, že pozná stav predmetu nájmu a preberá ho do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto zmluvy.
2. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať len pre účel dojednaný v tejto zmluve.
3. Práce v súlade s účelom nájmu je možné začať vykonávať na prenajímanom pozemku len na základe úhrady nájomného na účet prenajímateľa a po písomnom odovzdaní staveniska oddelením Správy a prevádzky ciest SSC IVSC Košice.
4. Nájomca odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi po skončení doby nájmu v stave spôsobilom na pôvodné užívanie.

5. Nájomca je povinný prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel takým spôsobom, aby prenajímateľovi nevznikla škoda, tiež nájomca je povinný dodržiavať predpisy o ochrane a využívaní poľnohospodárskeho a lesného pôdneho fondu, ako aj ostatné osobitné predpisy vzťahujúce sa na dohodnutý predmet nájmu.
6. Nájomca nemôže prenajatý pozemok dať do podnájmu inému.
7. Nájomca zodpovedá, aby na prenajatom pozemku nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu tam skládka vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný pri využívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu prírody a krajiny a životného prostredia.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na pozemok.
10. Prenajímateľ je povinný oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich prenajatý pozemok.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájom sa skončí:
 - a uplynutím času, na ktorý bol nájom dohodnutý, ak sa prenajímateľ s nájomcom nedohodnú inak,
 - b dohodou zmluvných strán, ktorá musí mať písomnú formu obojstranne podpísanú;
 - c povolením vkladu práva vecného bremena na základe uzatvorenej zmluvy o zriadení vecného bremena;
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a nájomca nevyužíva prenajatý pozemok (alebo niektoré z nich) riadnym spôsobom na dohodnutý účel, primerane druhu pozemku,
 - b nájomca užíva pozemok v rozpore s osobitnými predpismi,
 - c nájomca porušuje povinnosti a podmienky vyplývajúce z nájomnej zmluvy,
 - d nájomca nereaguje na písomnosti prenajímateľa (je nečinný),
 - e nájomca napriek výzve nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak bola prenajatá vec odovzdaná v stave nespôsobilom na dohodnuté užívanie alebo ak sa stane neskôr nespôsobilou na dohodnuté užívanie bez toho, že by nájomca porušil svoju povinnosť.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa sa zmluva zrušuje dorúčením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí troch (3) mesiacov od doručenia písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy prenajímateľovi, ak sa nájomca s prenajímateľom nedohodne inak.

Článok VIII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ dáva súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu stavebné povolenie a dočasné vyňatie uvedených pozemkov z poľnohospodárskeho pôdneho fondu a súhlasí so stavebnými prácami na uvedených pozemku dňom začatia nájomného vzťahu. (Vecné bremeno súvisiace s uložením stavby

- bude realizované po ukončení stavby na základe skutočného uloženia stavby, vyšpecifikovaného geometrickým plánom).
2. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom predmetnej stavby dokladom k pozemku uvedenom v článku I a článku II tejto zmluvy ako iné právo podľa §58 ods. 2 a §139 ods. 1, písm. a) zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení.

Článok IX Záverečné ustanovenia

1. Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len písomne so súhlasom zmluvných strán, formou vzostupne číslovaných dodatkov.
2. Ak nájomný vzťah ukončí nájomca predčasne, nevzniká mu nárok na náhradu nákladov, ktoré v súvislosti s užívaním nehnuteľnosti vynaložil na základe tejto zmluvy.
3. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) dostane prenajímateľ a dva (2) nájomca.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu podpísali.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť podpísaním obidvoma zmluvnými stranami dňom neskoršieho podpisu druhej zmluvnej strany. Účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po zverejnení v Centrálnom registri zmlúv v zmysle zákona č. 546/2010 Z. z.

V Bratislave, dňa

Za Prenajímateľa :

V Košiciach, dňa :