

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 1144.../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: **Východoslovenská distribučná, a.s.**
Sídlo: Mlynská 31, 042 91 Košice
Štatutárny orgán: JUDr. Samuel Szunyog, vedúci Odboru vlastníckych vzťahov a komunikačný manažment
JUDr. Lucia Richterová- špecialista vlastníckej vzťahy na základe poverenia zo dňa 01.02.2023
Právna forma: akciová spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice I, Oddiel Sa, Vložka číslo 1411/V
IČO: 00 152 421
IČO: 36 599 361
DIČ: 2022082997
IČ DPH: SK2022082997
IBAN:
Bankové spojenie:
BIC:
(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 – pozemkov v katastrálnom území Kežmarok, obec Kežmarok, okres Kežmarok, zapísaných na Liste vlastníctva č. 5182 , KN C č. 8323 o výmere 16997, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie a pozemku zapísanom na Liste vlastníctva č. 6272 ako KN E č. 6683/1 o výmere 9472 m² druh pozemku ostatná plocha.
2. Nájomca je stavebníkom stavby „ Kežmarok Pradiareň – VN,TS,NN “ (ďalej len „stavba“).

Článok II
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do nájmu časť z pozemkov uvedených v čl. I. ods. 1 pre účely realizácie stavby a to v rozsahu podľa Znaleckého posudku č. 42/2024 zo dňa 19.03.2024 a Doplnenia č.1 Znaleckého úkonu č.42/2024 zo dňa 13.06.2024, ktorý vyhotovil Ing. Pavol Maťufka, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie – Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností (ďalej len „Znalecký posudok „), tvorí Prílohu č.2 tejto Zmluvy. Výmera predmetu nájmu je stanovená podľa projektovej dokumentácie pre stavbu uvedenú v čl. I. ods. 2 zmluvy a zadania rozsahu nájmu a to v rozsahu 334m² spolu pre obidve parcely uvedené v čl. I. ods.1 zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať v súlade s touto zmluvou a zaplatiť prenajímateľovi 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 VN kábel pre stavbu „Kežmarok Pradiareň – VN,TS,NN “ v súbehu s cestou I/66 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 prenajímateľa.

Článok IV
Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú tak, že doba nájmu uplynie, keď uplynú dva (2) roky od dňa, keď nadobudne právoplatnosť prvé stavebné povolenie, ktorým príslušný stavebný úrad povolí Nájomcovi zhotoviť inžinierske stavby, alebo dva (2) roky odo dňa uvedeného na písomnom oznámení stavebného úradu že proti uskutočneniu ohlasovanej stavby nemá námietky, avšak najviac na dobu piatich (5)

rokov od dňa účinnosti tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že od času účinnosti tejto zmluvy do času nadobudnutia právoplatnosti prvého stavebného povolenia, ktorým príslušný stavebný úrad povolí Nájomcovi zhotoviť inžinierske stavby sa Nájomca zaväzuje zdržať užívania Predmetu nájmu a výkonu akýchkoľvek svojich práv podľa tejto zmluvy alebo práv, ktoré Nájomcovi ako užívateľovi časti pozemkov podľa tejto zmluvy priznávajú právne predpisy, avšak okrem práva použiť túto zmluvu na preukázanie iného práva Nájomcu ako stavebníka stavby „Kežmarok Pradiareň – VN,TS,NN “ v stavebnom konaní a na preukázanie jeho práva uskutočniť inžinierske stavby na Predmete nájmu. Predchádzajúcou vetou nie je dotknutá povinnosť Nájomcu platiť Prenajímateľovi nájomné podľa tejto zmluvy od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

2. 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. 42/2024 zo dňa 19.03.2024 a Doplnenia č.1 Znaleckého úkonu č.42/2024 zo dňa 13.06.2024, ktorý vyhotovil Ing. Pavol Maťufka, znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie – Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914065. Ročné nájomné podľa znaleckého posudku je 1,612 eur/m². Všeobecná hodnota nájmu podľa znaleckého posudku je 540,- EUR.
2. Zmluvné strany si dohodli ročné nájomné podľa znaleckého posudku, t.j. **540,00 eur, slovom: päťstoštyridsať eur.**
3. Nájomné je Nájomca povinný od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhrádzať Prenajímateľovi raz ročne vopred na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom najneskôr do 31.01. príslušného roka za aktuálny rok nájmu. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej preukázateľného doručenia Nájomcovi. Prenajímateľ je oprávnený vystaviť prvú faktúru Nájomcovi na úhradu nájomného najskôr dňom účinnosti tejto zmluvy
4. Nájomné za obdobie nájmu kratšie ako jeden kalendárny rok sa určí a vypočíta alikvotne ako násobok nájomného, ktoré Prenajímateľovi podľa bodu 3.1 tohto článku zmluvy patrí za jeden kalendárny deň a skutočnej doby nájmu v kalendárnych dňoch.
5. Prenajímateľ prvú faktúru vystaví Nájomcovi najneskôr do 15 kalendárnych dní odo dňa účinnosti zmluvy. Nájomca je povinný prvú faktúru uhradiť do 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa jej doručenia.
6. 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.
7. Faktúra bude obsahovať všetky náležitosti daňového dokladu vyžadované príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a zároveň v nej bude uvedené aj číslo tejto zmluvy.
8. Nájomné je zaplatené dňom, v ktorom je vyfakturovaná suma za nájomné pripísaná na

bankový účet Prenajímateľa.

9. 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.
10. 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.

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 doručením písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomcovi. V prípade odstúpenia od zmluvy zo strany nájomcu sa zmluva zrušuje po uplynutí troch 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 ...

V Košiciach, dňa ..

Za Prenajímateľa :

Za Nájomcu :