

Nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve

č. 02804/2025/ORRCR-61156

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ a budúci predávajúci:

Meno, priezvisko: **Dagmar Kokinčaková**

bydlisko:

narodený:

bankové spojenie:

IBAN:

Telefónne číslo:

Emailová adresa:

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „budúci predávajúci“)

Nájomca a budúci kupujúci:

Názov: **Košický samosprávny kraj**

štatutárny orgán: Ing. Rastislav Trnka, predseda

sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

bankové spojenie: Štátna pokladnica

IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505

BIC: SPSRSKBA

IČO: 35 541 016

(ďalej len „nájomca“ alebo „budúci kupujúci“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Nájomca realizuje projekt cyklotrasy Euro Velo 11 – úsek v obci Družstevná pri Hornáde na pozemkoch v katastrálnych územiach Tepličany a Kostol'any nad Hornádom. Uvedený úsek cyklotrasy predstavuje kľúčové cyklistické prepojenie, ktoré otvorí bezpečný prejazd pre cyklistov na Prešov, Ružín a do príľahlých lesov nad obcou Sokol'. Prepojením sa vytvorí predpoklad na skvalitnenie dopravnej obslužnosti a rekreačnej funkcie širšieho územia (ďalej len „stavba“).

Euro Velo je trvalo udržateľná celoeurópska sieť cyklotrás s najvyššou kvalitou, ktorej cieľom je rozvíjať cestovný ruch s minimálnym dopadom na životné prostredie, stimulovať malé podnikanie v oblasti služieb cestovného ruchu (stravovanie, ubytovanie a iný servis pre cyklistov) a zlepšiť mobilitu cyklistov v dotknutom území.

Podľa koncepcie Euro Velo má Východným Slovenskom prechádzať severojužná cyklomagistrála Euro Velo 11, ktorá má spojiť najsevernejší bod Škandinávie Cape Nord v Nórsku s Aténami v Grécku. Územím Košického samosprávneho kraja je vedenie koridoru plánované katastrami obcí Budimír, Družstevná pri Hornáde, Kostol'any nad Hornádom, mestom Košice, Kokšov-Bakša, Nižná Myšľa, Ždaňa, Čaňa, Gyňov a Trstené pri Hornáde v predpokladanej dĺžke 45 km.

2. Podľa územného rozhodnutia číslo 690/17-Bu/Se zo dňa 02.03.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.04.2018, je navrhovaná stavba podľa územnoplánovacej dokumentácie obce Družstevná pri Hornáde verejnoprospešnou stavbou uvedenou v záväznej časti územného plánu č. 5/2012 vrátane následných zmien a doplnkov a v súlade so záväznou časťou zmien a doplnkov 2017 ÚPN VÚC a Všeobecného záväzného nariadenie Košického samosprávneho kraja č. 18/2018.
3. Za účelom úspešného vybudovania uvedenej cyklotrasy a s tým spojeného zabezpečenia všetkých potrebných povolení orgánov štátnej správy sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorá má dve časti. Prvá časť je nájomná zmluva, ktorou sa zriaďuje právny vzťah nájomcu k stavbou dotknutým pozemkom počas obdobia realizácie stavby a jej ďalšieho užívania. Druhá časť je zmluva o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej vzniká právo budúceho kupujúceho odkúpiť prenajaté pozemky zastavané touto stavbou, nakoľko sa vzhľadom na charakter stavby jedná o trvalý záber pozemkov.
4. Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že právne vzťahy založené podľa tejto zmluvy sú spôsobilými na preukázanie tzv. iných práv k pozemkom a stavbám stavebníka v súlade s § 139 ods. 1 Stavebného zákona, a to od účinnosti tejto zmluvy.

I. Časť - Nájomná zmluva

Článok II

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je podielovým spoluvlastníkom nižšie špecifikovanej nehnuteľnosti – pozemkov, nachádzajúcich sa v **k.ú. Kostol'any nad Hornádom**, obec Kostol'any nad Hornádom, okres Košice – okolie:

LV	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera m2	Podiel
1574	KNC 964/1	Zastavaná plocha a nádvorie	3817	1/80
1574	KNC 964/2	Zastavaná plocha a nádvorie	53	1/80
1574	KNC 964/3	Zastavaná plocha a nádvorie	6	1/80
1574	KNC 964/4	Zastavaná plocha a nádvorie	24	1/80
1881	KNC 918/109	Záhrada	251	1/80

(ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemky“).

V prípade, že došlo alebo má dôjsť k posunu trasy stavby na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. tohto článku, zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú aj tieto časti pozemkov, ktoré sú rozsahom plánovaného, resp. skutočného zastavaného záberu. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže

primerane upraviť, s čím obe zmluvné strany podpisom tejto zmluvy vyjadrujú svoj súhlas a zároveň záväzok uzavrieť dodatok k tejto zmluve, ak nastane prípad v tomto bode a článku uvedený.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu je skutočne zastavaná plocha stavby aj pre prípad, že dôjde k novému geodetickému zameraniu stavby a skutočnému záberu na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. tohto článku zmluvy bude pridelené nové parcelné číslo s novou výmerou. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže primerane upraviť.
3. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby, ktorej je nájomca investorom a stavebníkom, ako aj jej ďalšieho užívania (napr. údržba, rekonštrukcia, úprava, zmeny stavby prípadne jej odstránenie a pod.).

Článok III **Doba nájmu**

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 10 rokov odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV **Nájomné**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **18,51 Eur (slovom: osemnásť eur päťdesiatjeden centov) ročne** - za predmet nájmu špecifikovaný v čl. II bod 1 tejto zmluvy počas celej doby trvania nájmu. Výška nájomného je určená na základe znaleckého posudku č. 197/2019 vypracovaného Ing. Jozefom Murinom, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Lipová 4, Košice.
2. Ročné nájomné (za kalendárny rok) je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo poštovým poukazom na adresu trvalého bydliska prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy. Alikvotná časť ročné nájomného za prvý kalendárny rok bude prenajímateľovi zaplatená do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma odpísaná z bankového účtu nájomcu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, resp. deň odoslania poštovej poukážky nájomcom na adresu trvalého bydliska prenajímateľa uvedenej v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade skončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka z dôvodu nadobudnutia predmetu nájmu do vlastníctva nájomcu (t.j. predaj pozemku/kov nájomcovi), je nájomca oprávnený voči dohodnutej kúpnej cene za predmet nájmu jednostranne započítať pomernú časť zo zaplateného ročného nájomného, a to za obdobie odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu do konca príslušného kalendárneho roka. To neplatí, ak je pomerná časť nájomného nižšia ako 3,00 €.

Článok V **Povinnosti prenajímateľa**

1. Prenajímateľ prehlasuje, že pozemky, ktoré sú predmetom nájmu nie sú:
 - a) predmetom nájomných ani iných užívacích vzťahov zriadených v prospech tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv nájomcu špecifikovaných v tejto zmluve.

- b) zaťažené záložným právom, vecným bremenom, ani iným právom tretej osoby s obdobným účinkom,
 - c) predmetom žiadnych súdnych sporov, ani sa k nemu alebo jeho častiam neviažu žiadne iné právne spory, a že voči nemu nie sú vedené žiadne nútené výkony rozhodnutia alebo exekúcie podľa osobitných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že:
- a) pred uzavretím tejto zmluvy neurobil a ani po uzavretí tejto zmluvy neurobí žiaden právny úkon, na základe ktorého by akejkol'vek tretej osobe vzniklo akékoľvek užívacie, vlastnícke, predkupné, či iné obmedzujúce právo k pozemkom, ktoré sú predmetom tejto zmluvy,
 - b) nemá žiadne dlhy, následkom ktorých by z titulu odporovateľnosti tohto právneho úkonu bolo možné vyhlásiť tento právny úkon za neúčinný.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas nájomcovi ako stavebníkovi na realizáciu stavby nájomcu na prenajatých pozemkoch a ako spoluvlastník pozemkov sa zaväzuje poskytnúť plnú súčinnosť v stavebnom konaní pred príslušnými štátnymi a správnymi orgánmi.

Článok VI

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámi so stavom predmetu nájmu na mieste samom a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VII

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy
 - c) nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k predmetu nájmu
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, 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 tretej osobe, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - b) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená,
 - c) predmet nájmu nie je spôsobilý pre realizáciu účelu tejto nájomnej zmluvy.

5. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

II. Časť - Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Článok VIII

Predmet budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom budúcej kúpy je celý spoluvlastnícky podiel budúceho predávajúceho k pozemku/om, ktoré sú špecifikované podľa pravidiel uvedených v čl. II bod 1,2 a 3 tejto zmluvy ako predmet nájmu a je s ním totožný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci je do 30 dní od doručenia písomnej výzvy od budúceho kupujúceho povinný uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho k predmetu budúcej kúpy. Spolu s písomnou výzvou podľa prvej vety zašle budúci kupujúci aj návrh kúpnej zmluvy. Písomnú výzvu je oprávnený zaslať len budúci kupujúci, a to kedykoľvek počas realizácie stavby alebo po jej skolaudovaní, keď mu bude známy presný rozsah predmetu budúcej kúpy.
3. Kúpna cena bude určená znaleckým posudkom, ktorý dá na vlastné náklady vypracovať budúci kupujúci. Zmluvné strany sa zaväzujú rešpektovať cenu určenú znaleckým posudkom.
4. Všetky náklady spojené s kúpou (napr. úhrada správnych poplatkov) znáša v plnej miere budúci kupujúci.

III. Spoločné ustanovenia pre nájomnú zmluvu a pre zmluvu o budúcej kúpnej zmluve

Článok IX

Doručovanie

1. 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 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.
2. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú 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 nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

Článok X

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle §47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Zmluva je uzavretá v súlade s § 15 ods. 5 písm. b) a e) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja účinných od 01.04.2020 v znení Dodatku č. 1 až Dodatku č. 5.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Práva a povinnosti z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nájomcom v jeho informačnom systéme v rozsahu, ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy, a to pre účely tejto zmluvy.
6. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený prenájomcovi a štyri nájomcomi.
7. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V dňa

V Košiciach dňa

Prenajímateľ a budúci predávajúci:

Nájomca a budúci kupujúci:

.....
Dagmar Kokončaková

.....
Ing. Rastislav Trnka
predseda