

Nájomná zmluva č. 256/11/2024/TV

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 č.1 až č.5

(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj

Zastúpený:

Správa ciest Košického samosprávneho kraja

Sídlo:

Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

Korešpondenčná adresa:

Ostrovského 1, 040 01 Košice

Štatutárny orgán:

Ing. Vladimír Žiarný, generálny riaditeľ

IČO:

35 555 777

DIČ:

2021772544

IČ DPH:

SK2021772544

Právna forma:

príspevková organizácia zriadená

Košickým samosprávnym krajom - Zriaďovacia listina

č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010

Peňažný ústav:

Štátna pokladnica

IBAN:

SK68 8180 0000 0070 0040 9705

SWIFT / BIC:

SPSRSKBA

Spojenie:

tel.: 055/7894931, e-mail: sekretariat@scksk.sk

d'alej len „prenajímateľ“

a

Nájomca:

Marek Morstýn, rod. Morstýn

Dátum narodenia:

[REDACTED]

Trvale bytom:

Kojšov 104, 055 52 Kojšov

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 Trebišov, katastrálny odbor, okres: Trebišov, obec: Zemplínska Teplica, katastrálne územie: Zemplínska Teplica, zapísanej na LV č. 684 ako:
 - parcela registra „C“ KN č. 896/1, druh: „Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 10 854 m².
2. KSK je vlastníkom cesty č. II/552 postavenej v katastrálnom území Zemplínska Teplica na parcele špecifikovanej v bode 1 tohto článku (ďalej aj ako „cesta“).
3. KSK je zriaďovateľom príspevkovej organizácie - Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej aj ako „SC KSK“), ktorá má podľa Zriaďovacej listiny č. 5914/2010-RU16/40617 zo dňa 23.12.2010 zverený do správy aj majetok zriaďovateľa uvedený v bode 1 a 2 a je oprávnená v mene zriaďovateľa s týmto majetkom nakladať v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK v znení ich dodatkov.

4. Nájomca ako jediný žiadateľ o vypracovanie predmetnej nájomnej zmluvy a zároveň ako jediný investor nižšie špecifikovanej stavby je jedným zo spoluvlastníkov pozemkov reg. C KN parcela č. 831 na liste vlastníctva č. 484 a pozemkov reg. C KN parcela č. 830/1 na liste vlastníctva č. 483, oba pozemky v katastrálnom území Zemplínska Teplica, na ktorých pozemkoch v zmysle projektovej dokumentácie vyhotovenej v mesiaci jún 2024 spoločnosťou Inžinieri Rusko s.r.o. so sídlom Záhradná 18, 040 01 Košice, vypracovanou autorizovaným stavebným Ing. Emilom Ruskom (ďalej aj ako „projektová dokumentácia“) je navrhovaná výstavba novej miestnej komunikácie (ďalej aj ako „stavba“) za účelom zabezpečenia prístupu k ďalším pozemkom v katastrálnom území Zemplínska Teplica, a to s názvom projektu „Miestna komunikácia“, pričom napojenie tejto novo-plánovanej miestnej komunikácie bude realizované na cestu č. II/552.

Článok II.

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku reg. „C“ KN č. 896/1, katastrálneho územia Zemplínska Teplica, obec Zemplínska Teplica, list vlastníctva č. 684, za účelom realizácie stavby v zmysle projektovej dokumentácie v rozsahu pripojenia navrhovanej miestnej komunikácie (stavby) na cestu č. II/552 v kumulatívnom staničení 28,336 km, kde v mieste napojenia na túto cestu bude pod navrhovanou miestnou komunikáciou uložený rúrový priepust, a to o výmere záberu plochy **31,0 m²** pozemku podľa C KN na parcele č. 896/1 v zmysle projektovej dokumentácie tak, ako je to vyznačené v grafickej situácii stavby, ktorej listiny ako **príloha č. 1 tejto zmluvy** tvoria jej neoddeliteľnú súčasť (ďalej v texte len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby, ako aj za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII. bod 3. zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na liste vlastníctva č. 684, ktorého výpis tvorí **prílohu č. 2 tejto zmluvy** ako jej neoddeliteľnú súčasť.
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 v zmysle ustanovenia článku VIII. bod 1 tejto 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 výške nájomného **12,00-€** (slovom: dvanásť eur) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je oslobodené od DPH.
3. Nájomné (aliquotná časť ročného nájomného) za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatné do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomné za ďalšie kalendárne roky je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa.
5. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
6. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka prenajímateľ vráti nájomcovi pomernú časť zaplateného ročného nájomného pripadajúcu na obdobie od skončenia nájmu do konca príslušného kalendárneho roka, na základe písomnej žiadosti nájomcu.

Článok V. Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby bude nájomca zabezpečovať na vlastné náklady.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon prác na predmete nájmu ako aj 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 predpisov.
5. Nájomca je počas realizácie stavby povinný dodržiavať všetky podmienky a povinnosti uložené mu v písomnom stanovisku SC KSK pod číslom ITU-2024/148-10857 zo dňa 18.10.2024, ako aj v písomnom stanovisku KSK k umiestneniu stavby „Miestna komunikácia“ pod číslom 09157/2024/OSM-55583 zo dňa 26.11.2024.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisťovaniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na cestnom telese.
8. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou stavby na predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá v súvislosti s realizáciou stavby vznikne tretím osobám.
9. Akékoľvek poškodenie alebo znečistenie cestného telesa, ku ktorému dôjde počas stavebných prác, sa nájomca zaväzuje bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
10. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka cesty.
11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť Správe ciest Košického samosprávneho kraja každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to najneskôr do 5 dní odo dňa, kedy k takejto zmene došlo.

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, pričom táto 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 právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike 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 neuhradil v plnej výške a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu a/alebo
 - f) nájomca porušil povinnosti vyplývajúce z článku V. bod 5. tejto zmluvy a/alebo
 - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na ceste č. II/552.
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) príslušným orgánom bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu alebo
 - b) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.

4. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 2 alebo bodu 3 tohto článku, platnosť zmluvy sa ruší dňom doručenia prejavu vôle odstúpiť od zmluvy 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 skončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcu v zmysle 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 s výnimkou tých práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo ktoré vzhľadom na svoju povahu majú pretrvávať aj po uplynutí doby zmluvného vzťahu.

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 SC KSK za účelom prekontrolovania stavu ukončenia stavebných prác.
2. V prípade, že stavba podlieha kolaudácii, nájomca je povinný predložiť SC KSK fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti, a to do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia.
3. Nájomca je povinný písomne sa obrátiť na odbor správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja s návrhom riešenia umiestnenia stavby na pozemku vo vlastníctve KSK z majetkovoprávneho hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou v článku I. bod 4 tejto zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v článku I. bod 1 tejto zmluvy:
 - v prípade, že na stavbu bude vydané kolaudačné rozhodnutie, a to 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, a to do 30 dní od protokolárneho odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcovi, resp. od ukončenia stavby nájomcom.Nájomca je povinný o tejto skutočnosti informovať SC 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 ako aj o povinnostiach vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu informovať nadobúdateľa stavby, a zároveň sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi zmenu vlastníka stavby, a to všetko do 15 dní odo dňa, kedy k takejto zmene došlo.
5. Za porušenie povinnosti podľa bodu 2 alebo 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 takejto 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 znení neskorších predpisov) 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, Dodatku č. 4 z 25. apríla 2022 a Dodatku č. 5 z 08. decembra 2023 (ďalej len „zásady hospodárenia s majetkom KSK“) bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 3846/2025/OD-1179 zo dňa 24.02.2025.
3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Grafická situácia stavby (ako príloha č. 1)
 - Čiastočný výpis z LV č. 684 (ako príloha č. 2)

4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom KSK.
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 (4) rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a dva (2) pre nájomcu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú a svojím 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:

Za nájomcu:

V Košiciach, dňa 26.02.2025

V Košiciach, dňa 27.02.2025

v. r.

v. r.

.....
Správa ciest Košického samosprávneho kraja
Ing. Vladimír Žiarný
generálny riaditeľ

.....
Marek Morstýn
nájomca