

Nájomná zmluva č. 74/05/2020/TV

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

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:

doc. Ing. Anton Trišč, PhD., MBA, 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

Kontakt:

tel.: 055/7894932

e-mail: sekretariat@scksk.sk

d'alej len "prenajímateľ"

Nájomca:

Obec Zemplínska Teplica

Sídlo:

Okružná 340/2, 076 64 Zemplínska Teplica

Štatutárny orgán:

Mgr. Jozefína Uhaľová, starostka

IČO:

00 332 194

DIČ:

2020741294

IČO DPH:

SK2020741294

Právna forma:

jednotka územnej samosprávy

Peňažný ústav:

Prima banka Slovensko, a.s.

IBAN:

SK11 5600 0000 0043 2203 5001

SWIFT / BIC:

KOMASK2X

Kontakt:

tel.: 056/6796222, 0905 289 274

e-mail: ocuzteplica@slovanet.sk

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, zapísaných na LV č. 684, okres: Trebišov, obec: Zemplínska Teplica, katastrálne územie: Zemplínska Teplica, ako:
 - parcela registra „C“ KN č. 896/1, druh pozemku: „zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 10854 m²,
 - parcela registra „C“ KN č. 896/2, druh pozemku: „zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 120 m²,
 - parcela registra „C“ KN č. 897/1, druh pozemku: „zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 5120 m²,
 - parcela registra „C“ KN č. 897/4, druh pozemku: „zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 8995m².
2. KSK je vlastníkom cesty III/3653 postavenej na časti parcely registra „C“ KN č. 896/1 a cesty II/552 postavenej na ost. parcelách špecifikovaných v bode 1 tohto článku (ďalej aj ako „cesty“).
3. KSK je zriaďovateľom príspevkovej organizácie Správy ciest Košického samosprávneho kraja (ďalej aj „SC KSK“), ktorej je v zmysle zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov 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.
4. Nájomca je stavebníkom stavby „**Miestne komunikácie v obci Zemplínska Teplica**“, (ďalej v texte ako „stavba“) v zmysle projektovej dokumentácie z mesiaca 05/2020, vyhotovenej spol. AP-Ateliér, s.r.o. so sídlom Dobrianskeho 2157/2, 071 01 Michalovce, IČO: 35 912 278, hlavný projektant Ing. Peter Dobrovolský (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti v k.ú. Zemplínska Teplica, a to:
 - a) časť parcely registra „C“ KN č. 897/4 po pravej strane cesty II/552 na ul. Hlavná o ploche 30,8 m² (objekt SO 01) v mieste zakreslenia v grafickej situácii z projektovej dokumentácie stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1,
 - b) časť parcely registra „C“ KN č. 897/1 v mieste križovatky ul. Letná a ul. Hlavná s cestou II/552 o ploche 18 m² (objekt SO 02) podľa zakreslenia v grafickej situácii z projektovej dokumentácie stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 2,
 - c) časť parcely registra „C“ KN č. 896/1 tiahnuca sa po ľavej strane cesty II/552 na Hlavnej ulici a ďalej pokračujúc po ľavej strane cesty III/3653 v smere na mesto Sečovce, až po hranicu miestnej komunikácie ul. Na záhumní o ploche 109,7 m² a časť parcely registra „C“ KN č. 896/2 tiahnuca sa po ľavej strane cesty II/552 pred Základnou školou na Hlavnej ulici v cit. obci v smere na mesto Sečovce, o ploche 89,7 m² (objekt SO 03), obe podľa zakreslenia v grafickej situácii z projektovej dokumentácie stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 3,
spolu celkom o ploche 248,20 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom jeho užívania v súvislosti s realizáciou stavby, v rámci ktorej budú realizované objekty SO 01 – Miestna komunikácia – Hlavná ulica súpr. č. 295 - 298, SO 02 Miestna komunikácia – Letná ulica rekonštrukcia krytu vozovky a SO 03 – Hlavná ulica, pred Základnou školou rekonštrukcia chodníka pre peších, až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 684, ktorého výpis s vyznačenými nehnuteľnosťami podľa článku I bod 1 zmluvy tvorí prílohu č. 4 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 určitú a to na **10 rokov** odo dňa nadobudnutia jej účinnosti v zmysle ustanovenia článku VIII bod 1 tejto zmluvy.

Článok IV Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Výška nájomného je stanovená dohodou zmluvných strán vo výške **1 €** (slovom: jedno euro) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok trvania nájmu. Dohodnutá výška nájomného je v súlade s Uznesením č. 740/2009 z 26. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 24. augusta 2009 v Košiciach.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je oslobodené od DPH.
3. Nájomné za prvý kalendárny rok je splatné do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy, nájomné za ďalšie kalendárne roky vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
4. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
5. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ukončenia nájmomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka sa pomerná časť nájomného zaplateného nájomcom za príslušný kalendárny rok nevracia.

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 čerpaním finančných prostriedkov prostredníctvom poskytnutého grantu.
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 – Žiadosť o vydanie stanoviska k projektu „Miestne komunikácie v obci Zemplínska Teplica“ – odpoveď č. 1853/2020/OSM-2738 zo dňa 06.02.2020 a vo vyjadrení SC KSK č. ITU-2019/2364-8045 zo dňa 13.09.2019.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na cit. cestách.
7. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisteniu cit. ciest, ich poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminy 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.
11. Nájomca sa zaväzuje oznámiť SC KSK každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to najneskôr do 5 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká uplynutím doby, na ktorú sa dojednal. Pred uplynutím doby nájmu môže byť ukončený kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán alebo písomným odstúpením od 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 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 poruší povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na ceste.
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.

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 na prekontrolovanie stavu.
2. V prípade, že stavba podlieha kolaudácii, nájomca je povinný predložiť SC 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 majetkovoprávneho hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu stavby opísanej v čl. II bod 2 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v čl. 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 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 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 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 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 zmysle ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. Podľa ustanovenia § 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, bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 2568/2020/OD-20810 zo dňa 03.08.2020.
3. Nájomná zmluva bola uzatvorená v súlade s Uznesením č. 740/2009 z 26. zasadnutia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja konaného dňa 24. augusta 2009 v Košiciach.
4. Prílohou tejto zmluvy je:
 - Grafická situácia (objekt SO 01 – Miestna komunikácia – Hlavná ulica súp. č. 295-298) ako príloha č. 1
 - Grafická situácia (objekt SO 02 – Miestna komunikácia – Letná ulica rekonštrukcia krytu vozovky) ako príloha č. 2
 - Grafická situácia (objekt SO 03 – Hlavná ulica pre Základnou školou rekonštrukcia chodníka pre peších) ako príloha č. 3
 - Výpis z LV č. 684 ako príloha č. 4
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
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 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 doručenú 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 doručenú 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 piatich rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a tri 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:

Za nájomcu:

V Košiciach, dňa 07.09.2020

V Zemplínskej Teplici, dňa 26.08.2020

.....
doc. Ing. Anton Trišč, PhD., MBA
generálny riaditeľ

.....
Mgr. Jozefína Uhaľová
starostka