

Nájomná zmluva č. 146/08/2020/SNV

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka,
v súlade so zákonom č. 446/2001Z. 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 dodatku č. 1

Zmluvné strany:

Prenajíateľ:

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:

SK6881800000007000409705

SWIFT / BIC:

SPSRSKBA

Spojenie:

tel.: 055/7894932

e-mail: sekretariat@scksk.sk

d'alej len "prenajíateľ"

a

Nájomca:

Ing. Radomír Flák

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

a manželka

Ing. Monika Fláková, rod.

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Spojenie:

d'alej len "nájomca" alebo „nájomcovia“

prenajíateľ 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 nehnuteľnosti evidovanej na Okresnom úrade Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 742, okres: Spišská Nová Ves, obec: Smižany, katastrálne územie: Smižany, ako parcela registra „C“ KN č. 1344, druh pozemku: „zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 17848 m².
2. KSK je vlastníkom cesty II/536 postavenej 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 „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. Nájomcovia sú bezpodielovými spoluvlastníkmi pozemku – parcely registra „C“ KN č. 1305/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 672 m² evidovaného na Okresnom úrade Spišská Nová Ves, katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 4064, okres: Spišská Nová Ves, obec: Smižany, katastrálne územie: Smižany s veľkosťou ich spoluvlastníckeho podielu 1/1 z celku. Predmetný pozemok je príľahlý k pozemku vo vlastníctve KSK špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy.
5. Nájomca je stavebníkom stavby „**Rekonštrukcia rodinného domu č. 201/88 Smižany, kanalizačná a vodovodná prípojka**“ (ďalej v texte ako „stavba“), v zmysle projektovej dokumentácie z mesiaca 06/2020, vyhotoviteľa Ing. Babík, Projekčná kancelária, Smižany, Komenského 11, zodpovedný projektant Ing. Dana Gavalierová (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku - parcely registra „C“ KN č. 1344 v k. ú. Smižany o ploche **6 m²**, oproti rodinnému domu s. č. 201 postavenom na pozemku reg. „C“ KN parcela č. 1305/1 v bezpodielovom spoluvlastníctve nájomcov (ďalej len „predmet nájmu“), tak ako je to znázornené v grafickej situácii stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcom do spoločného užívania predmet nájmu za účelom zriadenia kanalizačnej a vodovodnej prípojky k rodinnému domu, pričom sa kanalizačná prípojka napojí na verejnú kanalizáciu, ktorá je vedená v krajnici cesty a vodovodná prípojka sa napojí na hlavný vodovodný rad umiestnený v chodníku, ako aj za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 tejto zmluvy.
3. Nájomcovia berú na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 742, ktorého čiastočný výpis tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomcovia sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámili na mieste samom a v tomto stave ho preberajú 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 nájomnom vo výške **6,00 €** (slovom: šesť eur) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok trvania nájmu. Nájomné uhrádzajú nájomcovia spoločne a nerozdielne.
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 je splatné 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 nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka sa pomerná časť nájomného zaplateného nájomcom za príslušný kalendárny rok nevracia.

Článok V

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomcovia sú povinní užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby budú zabezpečovať nájomcovia na vlastné náklady.
3. Nájomcovia zodpovedajú za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. Nájomcovia zodpovedajú 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. Nájomcovia sú počas realizácie stavby povinní dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené im v liste predsedu KSK - Žiadosť o povolenie zriadenia vodovodnej a kanalizačnej prípojky v obci Smižany - odpoveď č. 5227/2020/OSM-27081 zo dňa 29.07.2020 a vyjadrení SC KSK č. ITU-2020/2337-6127-2 zo dňa 24.06.2020.
6. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
7. Nájomcovia sú povinní zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisteniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminy na cestnom telese.
8. Nájomcovia zodpovedajú 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 nájomcovia zaväzujú bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
10. Nájomcovia sú oprávnení prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka.
11. Nájomcovia sa zaväzujú 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. 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 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
- a) nájomcovia užívajú predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomcovia užívajú predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomcovia prenechajú predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) neuhradili nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradili v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, a/alebo
 - f) nájomcovia porušia povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomcovia bez súhlasu prenajímateľa vykonajú stavebné úpravy na ceste.
3. Nájomcovia môžu 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. Nájomcovia sú povinní 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, nájomcovia sú povinní predložiť SC KSK fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
3. Nájomcovia sú povinní 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 kanalizačnej a vodovodnej prípojky, ktoré sú opísané v článku II bod 2 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v článku 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 ani ohlásenie v zmysle stavebného zákona, do 30 dní od protokolárneho odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcovi, resp. od ukončenia stavby nájomcom.Nájomcovi sú povinní o tejto skutočnosti informovať SC KSK v písomnej forme. Za písomnú formu sa v tomto prípade považuje aj forma e-mailu.
4. Ak nájomcovia stavbu prevedú na inú osobu, zavazujú sa o povinnostiach vyplývajúcich z bodov 1 až 3 tohto článku a o povinnostiach vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu 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 nájomcov zmluvnú pokutu vo výške 5% zo sumy ročného nájomného za každý deň omeškania sa so splnením povinnosti.

Článok VIII Záverčné 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. 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 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 2568/2020/OD-36645 zo dňa 02.11.2020.
3. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení dodatku č. 1.
4. Prílohou tejto zmluvy je:
 - situácia z projektovej dokumentácie – výkres č. 1 (ako príloha č. 1).
 - čiastočný výpis listu vlastníctva č. 742
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 piatich (5) rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a tri (3) pre nájomcov.
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 nájomcov:

V Košiciach, dňa 02.12.2020

V Levoči, dňa 24.11.2020

.....
Správa ciest Košického samosprávneho kraja
doc. Ing. Anton Trišč, PhD., MBA
generálny riaditeľ

.....
Ing. Radomír Flák
.....
Ing. Monika Fláková

