

Nájomná zmluva č. 126/04/2021/MI

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 dodatku č. 1 a dodatku č. 2

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.: 055/7894936

e-mail: sekretariat@scksk.sk

d'alej len "prenajíateľ"

a

Nájomca:

1. Tamara Lebedová, rod.

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Konečná 3563/16, 071 01 Michalovce

2. Martin Tomko, rod.

Dátum narodenia:

Trvale bytom:

Budkovce 440, 072 15 Budkovce

*d'alej len spoločne ako „nájomcovia“
prenajíateľ a nájomcovia 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 Michalovce, katastrálny odbor, zapísanej na LV č. 540, okres: Michalovce, obec: Šamudovce, katastrálne územie: Šamudovce, ako pozemok registra „C“ KN parc. č. 1547/1, druh pozemku: „Zastavaná plocha a nádvorie“ o výmere 20 295 m².
2. KSK je vlastníkom cesty III/3739 postavenej v katastrálnom území Šamudovce 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 stavebníkmi stavby „**Novostavba rodinného domu**“ (ďalej v texte ako „stavba“) v zmysle projektovej dokumentácie, z mesiaca 12/2020, zodpovedný projektant Ing. Vladimír Čižmár (ďalej len „projektová dokumentácia“).
5. Nájomcovia sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti evidovanej na Okresnom úrade Michalovce, katastrálny odbor, okres: Michalovce, obec: Šamudovce, katastrálne územie: Šamudovce, zapísanej na LV č. 17, a to pozemku registra „C“ KN parc. č. 545/1, druh pozemku: „záhrada“ o výmere 879 m² a nehnuteľnosti evidovanej na LV č. 262 pozemku registra „C“ KN parc. č. 546/2, druh pozemku: „záhrada“ o výmere 200 m². Predmetné pozemky susedia s pozemkom vo vlastníctve KSK špecifikovanom v bode 1 tohto článku zmluvy.

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 1547/1 v k. ú. Šamudovce, obci Šamudovce v mieste napojenia vjazdu z cesty III/3739 a realizácie kanalizačnej prípojky na pozemok registra „C“ KN parc. č. 545/1 a v mieste realizácie vodovodnej, plynovej a NN prípojky na pozemok registra „C“ KN parc. č. 546/2, celkom o ploche **29 m²** (ďalej len „predmet nájmu“). Predmet nájmu je znázornený 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 realizácie napojenia vjazdu z cesty III/3739 a realizácie kanalizačnej prípojky na pozemok registra „C“ KN parc. č. 545/1 a realizácie vodovodnej, plynovej a NN prípojky na pozemok registra „C“ KN parc. č. 546/2 v k.ú. Šamudovce a za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 zmluvy.
3. Nájomcovia berú na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 540, 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 **52,00 €** (slovom: päťdesiatdva eur) **bez DPH** za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok. Nájomné uhrádzajú nájomcovia spoločne a nerozdielne.
2. Nájomné podľa bodu 1 tohto článku je oslobodené od DPH.
3. Alikvotná časť ročného nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatné do 15 dní od nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví 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. V prípade, že nájomný vzťah skončí v priebehu kalendárneho roka za ktorý nájomcovia uhradili nájomné, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcom alikvotnú časť nájomného, pripadajúcu na obdobie odo dňa nasledujúceho po ukončení nájmu do konca príslušného kalendárneho roka, na základe písomnej žiadosti nájomcov.

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 spoločne a nerozdielne zodpovedajú za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. Nájomcovia spoločne a nerozdielne 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 sa počas realizácie stavby spoločne a nerozdielne zaväzujú dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené v liste predsedu KSK – Žiadosť o posúdenie stavby rodinného domu - odpoveď č. 3728/2021/OSM-17039 zo dňa 18.05.2021 a vyjadrení SC KSK č. IU-2021/2018-440 zo dňa 25.01.2021 a č. IU – 2021/2018-814 zo dňa 26.01.2021.
6. Nájomcovia sú spoločne a nerozdielne povinní zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác nezasahoval negatívnym spôsobom nad mieru nevyhnutnú počas realizácie stavby do premávky na ceste.
7. Nájomcovia sú spoločne a nerozdielne povinní zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisťovaniu cesty, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na cestnom telese.
8. Nájomcovia spoločne a nerozdielne 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 spoločne a nerozdielne 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) ktorýkoľvek z nájomcov užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) ktorýkoľvek z nájomcov užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) ktorýkoľvek z nájomcov prenecháva predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomcovia 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) ktorýkoľvek z nájomcov poruší povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) ktorýkoľvek z nájomcov bez súhlasu prenajímateľa vykoná 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, resp. niektorému z účastníkov druhej zmluvnej strany.

Článok VII

Povinnosti nájomcov 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 vjazdu a prípojok cit. v článku II tejto zmluvy na pozemku vo vlastníctve KSK z majetkovoprávneho hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou

v čl. I bod 4 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 ani ohlásenie v zmysle stavebného zákona, do 30 dní od protokolárneho odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcom, resp. od ukončenia stavby nájomcami.

Nájomcovia 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, zaväzujú 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. Nájomcovia sú z úhrady uplatnenej zmluvnej pokuty prenajímateľom zaviazaní spoločne a nerozdielne.

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. 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 a Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 1342/2021/OD-18903 zo dňa 07.07.2021.
3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - Grafická situácia stavby (ako príloha č. 1),
 - Čiastočný výpis z LV č. 540 (ako príloha č. 2).
4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) a d) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020 a Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020.
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 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 sa 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.

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 šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých dva (2) sú určené pre prenajímateľa a dve (2) vyhotovenia pre každého z účastníkov na strane 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 08.07.2021

V Michalovciach, dňa 08.07.2021

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

.....
Mgr. Tamara Lebedová

.....
Martin Tomko