

Zmluva o nájme pozemkov č. 27/2021/NZ

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade so zákonom
č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:**Prenajíateľ:**

Košický samosprávny kraj
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
Zastúpený: Ing. Rastislav Trnka, predseda
IČO: 35 541 016
DIČ: 202 1624 924
IČ DPH: SK2021624924
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC: SPSRSKBA

(ďalej len „prenajíateľ“)

Nájomca:

Mesto Krompachy
Sídlo: Námestie slobody 1, 053 42 Krompachy
Zastúpený: Ing. Iveta Rušinová, primátorka
IČO: 00 329 282
Bankové spojenie: PRIMA banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK 03 5600 0000 0034 0034 9002
BIC: KOMASK2X

(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. I**Predmet zmluvy**

1. Prenajíateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemku registra C KN parc. č. 3027/10 o výmere 11680 m², zastavaná plocha a nádvorie v katastrálnom území Krompachy, obec Krompachy, okres Spišská Nová Ves vedených Okresným úradom Spišská Nová Ves v liste vlastníctva číslo 1506 a novovytvoreného pozemku registra C KN parc. č. 3027/12 o výmere 90 m², ktorý vznikol odčlenením z pôvodnej parcely registra C KN parcelné číslo 3027/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmery 21539 m², v katastrálnom území Krompachy na základe geometrického plánu č. 65/2019 na oddelenie pozemku p. č. 3027/12 zo dňa 27.02.2021, vyhotoveného geodetom Jánom Zemanom, Lorencova 11, Krompachy, IČO: 37 176 528, úradne overeného Okresným

úradom Spišská Nová Ves dňa 15.03.2021 č. 713/2019 (ďalej len „geometrická plán“). Geometrický plán je prílohou č. 1 tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

2. Nájomca je výlučným vlastníkom budovy - krytá plaváreň súpisné číslo 61 postavená na pozemku registra C KN parcelné číslo 3027/2 v katastrálnom území Krompachy zapísaná v liste vlastníctva č. 1626, vedenom Okresným úradom Spišská Nová Ves, katastrálnym odborom (ďalej len „krytá plaváreň“).
3. Nájomca je investorom stavby „Výstavba zdroja tepla pre budovu krytej plavárne v Krompachoch“ (ďalej len „stavba“) a v zmysle projektovej dokumentácie spracovanej hlavným projektantom Ing. Richard Nagy, PhD. sa uvedená stavba dotýka pozemkov uvedených v bode 1 tohto článku, na ktorých budú uložené hlbinné vrty, tepelné čerpadlá a podzemné potrubia. Dotknutá časť pozemku registra C KN parcelné číslo 3027/10 je vyznačená v situačnom pláne z projektovej dokumentácie, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
4. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie pozemkov špecifikovaných v bode 1 tohto článku (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.

Čl. II

Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby v zmysle Čl. I bod 3 zmluvy pre budovu krytej plavárne špecifikovanej v Čl. I bod 2 zmluvy a prác s tým súvisiacich (napr. hydrogeologický prieskum), ako aj za účelom následného užívania predmetu nájmu.
2. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 1506, pre kat. úz. Krompachy, ktorého výpis tvorí prílohu č. 3 tejto zmluvy, ako jej neoddeliteľnú súčasť.
3. 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 nájmovej zmluvy

Čl. III

Nájomné a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodou zmluvných strán určené vo výške 1,00 eur ročne za každý aj začatý kalendárny rok trvania nájmu v súlade s uznesením Zastupiteľstva KSK č. 266/2019 zo dňa 26.08.2019. Nájomné podľa tohto zmluvy je oslobodené od DPH.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné sa platí bez fakturácie, na základe tejto zmluvy, bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy v lehote do 31.1. príslušného kalendárneho roku. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
3. 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný refundovať prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené prenajímateľom na daň z nehnuteľností počas celej doby nájmu, v prípade, že táto bude správcom dane za predmet nájmu vyrubená. Výška refundácie

bude určená na základe platobného výmeru správcu dane doručeného prenajímateľovi. Refundácia dane z nehnuteľností je splatná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom.

Čl. IV **Doba nájmu**

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 8 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká uplynutím doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu môže nájom skončiť písomnou dohodou zmluvných strán alebo odstúpením od zmluvy. Pred uplynutím doby nájmu nájom zanikne uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena v zmysle čl. VI ods. 14 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy:
 - a) ak nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - b) ak nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - c) ak nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - d) ak nájomca poruší podmienky a povinnosti dohodnuté v tejto zmluve;
 - e) ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - f) ak bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu
 - g) bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak nájomca:
 - ga) nezíska nenávratné finančné prostriedky prostredníctvom výziev jednotlivých operačných programov v súvislosti s realizáciou stavby „Výstavba zdroja tepla pre budovu krytej plavárne v Krompachoch“,
 - gb) nezačne s realizáciou stavby do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - b) prenajímateľ poruší povinnosti dohodnuté v tejto zmluve
 - c) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená
 - d) ak sa predmet nájmu stane po jeho odovzdaní - bez toho, aby nájomca porušil svoju povinnosť – nespôsobilý na dohodnuté alebo obvyklé užívanie, ak sa stane neupotrebitelným alebo ak sa nájomcovi odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel zmluvy.
4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
5. Pri odstúpení od zmluvy podľa bodu 2 tohto článku zmluvy je nájomca povinný predmet nájmu uvoľniť do jedného mesiaca a nemá nárok na vrátenie zaplateného nájomného.

V prípade nesplnenia si povinnosti nájomcu podľa predchádzajúcej vety je prenajímateľ oprávnený vykonať vypratanie predmetu nájmu na náklady nájomcu.

6. Nájomca sa zaväzuje, že po skončení nájmu nebude od prenajímateľa požadovať úhradu nákladov vynaložených na realizáciu stavby na predmete nájmu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu počas doby trvania nájmu .
7. Po ukončení nájmu uvedie nájomca pozemky do pôvodného stavu s ohľadom na zmeny vykonané stavbou. To neplatí v prípade ukončenia nájmu odstúpením v zmysle bodu 2 písm. g) tohto článku, kedy je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu pred začatím nájmu.

Čl. VI

Povinnosti nájomcu súvisiace s realizáciou stavby

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi získanie resp. nezískanie nenávratných finančných prostriedkov prostredníctvom výziev jednotlivých operačných programov v súvislosti s realizáciou stavby „Výstavba zdroja tepla pre budovu krytej plavárne v Krompachoch, a to v lehote 30 dní od kedy sa o tejto skutočnosti dozvedel.
3. Nájomca ako investor stavby v katastrálnom území Krompachy vykoná všetky stavebné práce a úkony súvisiace so stavbou na vlastné náklady bez nároku na ich náhradu zo strany prenajímateľa.
4. Nájomca je povinný pri realizácii stavby dodržať 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 zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby. Nájomca zabezpečí miesto výkonu stavebných prác tak, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť ľudí pohybujúcich sa na predmete nájmu a v areáli Súkromnej spojenej školy EDURAM, Mauererova 55, Krompachy (ďalej len „škola“), ktorý bezprostredne susedí s predmetom nájmu.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby priebeh stavebných prác neovplyvňoval vyučovací proces v škole.
7. 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.
8. Pred začatím realizácie stavebných prác si nájomca zabezpečí stanoviská z jednotlivých inštitúcií o všetkých podzemných vedeniach, ktoré sa na dotknutých pozemkoch, ako aj na predmete nájmu, v mieste navrhovaného uloženia stavby môžu nachádzať.
9. Nájomca je povinný riadne označiť a zabezpečiť stavenisko pred vstupom cudzích osôb.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť výrub stromov na predmete nájmu a odvoz drevnej hmoty na vlastné náklady. Výrub stromov je možný len v nevyhnutnom rozsahu potrebnom na realizáciu stavby. Výťažok z predaja drevnej hmoty je nájomca povinný zaslať prenajímateľovi na účet uvedený v záhlaví do jedného mesiaca od jeho získania.

11. Nájomca je povinný do 14 dní od ukončenia hydrogeologického prieskumu (od schválenia záverečnej správy Ministerstvom životného prostredia SR) predložiť prenajímateľovi 1 výtlačok kompletnej záverečnej správy.
12. O začatí i ukončení stavebných prác bude nájomca informovať prenajímateľa minimálne 15 pracovných dní vopred.
13. Akékoľvek zmeny projektu alebo zmeny počas realizácie stavby dotýkajúce sa pozemkov je potrebné odsúhlasiť s prenajímateľom.
14. Nájomca je povinný oznámiť Odboru správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja ukončenie stavebných prác na predmete nájmu a prizvať zástupcu prenajímateľa na prekontrolovanie stavu.
15. Nájomca je povinný po ukončení stavebných prác na predmete nájmu a pred samotným podaním žiadosti o kolaudáciu na stavebný úrad požiadať odbor správy majetku Úradu Košického samosprávneho kraja o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, za týchto podmienok:
 - stavebník predloží právoplatné stavebné povolenie,
 - predmetom vecného bremena bude povinnosť povinného (prenajímateľa) strpieť umiestnenie stavby na pozemkoch vo vlastníctve prenajímateľa za odplatu,
 - po ukončení stavby bude presné umiestnenie stavby určené geometrickým plánom obstaraným na náklady stavebníka,
 - v zmysle *Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja* sa vecné bremeno na majetok Košického samosprávneho kraja zriaďuje len za odplatu, najmenej v takej výške, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na dohodnutý účel na rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, výška odplaty bude určená znaleckým posudkom obstaraným na náklady Košického samosprávneho kraja, pričom náklady spojené s jeho vyhotovením budú pripočítané k celkovej výške náhrady,
 - zriadenie vecného bremena podlieha schváleniu príslušnými orgánmi Košického samosprávneho kraja.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že ukončenie nájmu uplynutím doby nájmu nemá vplyv na splnenie povinností nájomcu uvedenej v predchádzajúcom ods. 15 tohto článku.
17. Nájomca je povinný počas realizácie stavieb dodržať všetky povinnosti určené v liste Košického samosprávneho kraja č. 1812/2019/OSM-28281 zo dňa 05.08.2019 (ďalej len „súhlas“), v právoplatnom stavebnom povolení, ako aj v ďalších rozhodnutiach, stanoviskách a vyjadreniach príslušných orgánov, ktoré sa vzťahujú na realizáciu stavby.

Čl. VII

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou predmetu nájmu. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne za účelom dohodnutým v tejto zmluve.
3. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami a tretími osobami na predmet nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
5. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
6. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu a zaväzuje sa nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
7. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti, zavinením klientov alebo tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup na predmet nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu. V prípade ak odstránenie vzniknutej škody nie je možné, je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi škodu v peniazoch.
8. Prenajímateľ prehlasuje, že:
 - a) predmet nájmu nie je predmetom nájomných ani iných užívacích vzťahov zriadených v prospech tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv nájomcu,
 - b) predmet nájmu nie je predmetom žiadnych súdnych sporov, ani sa k nemu alebo jeho častiam neviažu žiadne iné právne spory,
 - c) voči predmetu nájmu nie je vedený žiadny nútený výkon rozhodnutia alebo exekúcia podľa osobitných právnych predpisov,
 - d) umožní nájomcovi prístup k predmetu nájmu za účelom realizácie stavby v nevyhnutnom rozsahu.
9. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
10. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave v zmysle Čl. V bod 7 zmluvy. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje predmet nájmu za neodovzdaný.

11. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 10 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 eur, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
12. V prípade nesplnenia povinností uvedených v Čl. VI bode 10 a 15 zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 1000,00 eur.
13. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia na webovom sídle ktorejkoľvek zo zmluvných strán.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých tri sú určené pre prenajímateľa a dve pre nájomcu.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
5. Zastupiteľstvo Košického samosprávneho kraja na svojom zasadnutí dňa 26.08.2019 v Košiciach schválilo nájom pozemkov špecifikovaných v čl. I bod 1 zmluvy pre nájomcu uznesením č. 266/2019 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov. Uznesenie č. 266/2019 tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) geometrický plán (Príloha č. 1)
 - b) grafická situácia (Príloha č. 2)
 - c) výpis z listu vlastníctva č. 1506 (Príloha č. 3)
 - d) uznesenie Zastupiteľstva KSK č. 266/2019 (Príloha č. 4).
7. 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 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.
8. 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 sa nedoručenej zásielky späť

odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nezvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručeníu tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

9. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že 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.

V Košiciach dňa 28.10.2021

V Krompachoch dňa 13.09.2021

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Ing. Rastislav Trnka
predseda

.....
Ing. Iveta Rušinová
primátorka