

Nájomná zmluva a zmluva o budúcej kúpnej zmluve č. 38/2021/NZ

uzatvorená podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „zmluva“)

Zmluvné strany:

Prenajímatelia a budúci predávajúci:

Meno, priezvisko: **Peter Vistán**, rod. Vistán
bydlisko: Cesta pod Hradovou 33, 040 01 Košice
narodený:

a manželka

Meno, priezvisko: **Erika Vistánová**, rod. Andrášiová
bydlisko: Berlínska 3, 040 13 Košice
narodená:

bankové spojenie:
IBAN:
Telefónne číslo:
Emailová adresa:

(obaja prenajímatelia ďalej spoločne v jednotnom čísle len ako „prenajímateľ“ alebo „budúci predávajúci“)

Nájomca a budúci kupujúci:

Názov: **Košický samosprávny kraj**
štatutárny orgán: Ing. Rastislav Trnka, predseda
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC: SPSRSKBA
IČO: 35 541 016

(ďalej len „nájomca“ alebo „budúci kupujúci“)

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

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Nájomca realizuje projekt cyklotrasy Euro Velo 11 – úsek v obci Družstevná pri Hornáde na pozemkoch v katastrálnych územiach Tepličany a Kostoľany nad Hornádom. Uvedený úsek cyklotrasy predstavuje kľúčové cyklistické prepojenie, ktoré otvorí bezpečný prejazd pre cyklistov na Prešov, Ružín a do príľahlých lesov nad obcou Sokol'. Prepojením sa

vytvorí predpoklad na skvalitnenie dopravnej obslužnosti a rekreačnej funkcie širšieho územia (ďalej len "stavba").

Euro Velo je trvalo udržateľná celoeurópska sieť cyklotrás s najvyššou kvalitou, ktorej cieľom je rozvíjať cestovný ruch s minimálnym dopadom na životné prostredie, stimulovať malé podnikanie v oblasti služieb cestovného ruchu (stravovanie, ubytovanie a iný servis pre cyklistov) a zlepšiť mobilitu cyklistov v dotknutom území.

Podľa koncepcie Euro Velo má Východným Slovenskom prechádzať severojužná cyklomagistrála Euro Velo 11, ktorá má spojiť najsevernejší bod Škandinávie Cape Nord v Nórsku s Aténami v Grécku. Územím Košického samosprávneho kraja je vedenie koridoru plánované katastrami obcí Budimír, Družstevná pri Hornáde, Kostol'any nad Hornádom, mestom Košice, Kokšov-Bakša, Nižná Myšľa, Ždaňa, Čaňa, Gyňov a Trstené pri Hornáde v predpokladanej dĺžke 45 km.

- Podľa územného rozhodnutia číslo 690/17-Bu/Se zo dňa 02.03.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 23.04.2018 je navrhovaná stavba podľa územnoplánovacej dokumentácie obce Družstevná pri Hornáde verejnoprospešnou stavbou uvedenou v záväznej časti územného plánu č. 5/2012 vrátane následných zmien a doplnkov a v súlade so záväznou časťou zmien a doplnkov 2017 ÚPN VÚC a Všeobecného záväzného nariadenia Košického samosprávneho kraja č. 18/2018.
- Za účelom úspešného vybudovania uvedenej cyklotrasy a s tým spojeného zabezpečenia všetkých potrebných povolení orgánov štátnej správy sa zmluvné strany dohodli na uzavretí tejto zmluvy, ktorá má dve časti. Prvá časť je nájomná zmluva, ktorou sa zriaďuje právny vzťah nájomcu k stavbou dotknutým pozemkom počas obdobia realizácie stavby a jej ďalšieho užívania. Druhá časť je zmluva o budúcej kúpnej zmluve, na základe ktorej vzniká právo budúceho kupujúceho odkúpiť prenajaté pozemky zastavané touto stavbou, nakoľko sa vzhľadom na charakter stavby jedná o trvalý záber pozemkov.
- Zmluvné strany výslovne prehlasujú, že právne vzťahy založené podľa tejto zmluvy sú spôsobilými na preukázanie tzv. iných práv k pozemkom a stavbám stavebníka v súlade s § 139 ods. 1 Stavebného zákona, a to od účinnosti tejto zmluvy.

I. Časť - Nájomná zmluva

Článok II

Predmet a účel nájmu

- Prenajímateľ je vlastníkom nižšie špecifikovanej nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v **k.ú. Kostol'any nad Hornádom**, obec Kostol'any nad Hornádom, okres Košice – okolie:

LV	Parcela č.	Druh pozemku	Výmera m ²	Podiel
1574	KNC 964	Zastavaná plocha a nádvorie	3900	1/80
1654	KNC 918/109	Záhrada	612	1/80

- Predmetom nájmu podľa tejto zmluvy sú novovytvorené parcely v k.ú. Kostol'any nad Hornádom:**

Parcela č.	Navrhovaný druh pozemku	Výmera m2	Odčlenená od parcely
KNC 964/2	Zastavaná plocha a nádvorie	53	KNC 964
KNC 964/3	Zastavaná plocha a nádvorie	6	KNC 964
KNC 918/127	Zastavaná plocha a nádvorie	293	KNC 918/109

podľa geometrického plánu č. 60/2019 od firmy GEOBUILD s.r.o., Zupkova 27, 040 22 Košice, overeným Okresným úradom Košice okolie pod č. G1-1060/2019 /ďalej len „predmet nájmu“/.

3. V prípade, že došlo alebo má dôjsť k posunu trasy stavby na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. tohto článku, zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu sú aj tieto časti pozemkov v rozsahu plánovaného, resp. skutočného zastavaného záberu. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže primerane upraviť.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom nájmu je aj skutočne zastavaná plocha stavby aj pre prípad, že dôjde k novému geodetickému zameraniu stavby a skutočnému záberu na pozemku/pozemkoch špecifikovanom/ných v bode 1. tohto článku bude pridelené nové parcelné číslo s novou výmerou. Rozsah nájmu a nájomné dohodnuté v tejto zmluve sa týmto môže primerane upraviť.
5. Na základe tejto zmluvy prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby, ktorej je nájomca investorom a stavebníkom ako aj jej ďalšieho užívania (napr. údržba, rekonštrukcia, úprava, odstránenie stavby apod.).

Článok III Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to na obdobie 10 rokov od účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV Nájomné

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **1,58 €** (slovom **jedno euro päťdesiatosem centov**) za predmet nájmu za každý rok trvania nájmu. Nájomné je určené na základe znaleckého posudku č. 197/2019 vypracovaného znalcom Ing. Jozef Murin, znalcom v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Lipová 4, Košice.
2. Nájomné je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, alebo poštovou poukážkou na adresu trvalého bydliska prenajímateľa uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy. Prvá platba bude zaplatená do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy.

Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na bankový účet resp. na adresu trvalého bydliska prenajímateľa, uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

3. V prípade skončenia nájomného vzťahu v priebehu kalendárneho roka z dôvodu nadobudnutia predmetu nájmu do vlastníctva nájomcu (t.j. predaj pozemku/kov nájomcovi), je nájomca oprávnený voči dohodnutej kúpnej cene za predmet nájmu jednostranne započítať pomernú časť zo zaplateného ročného nájomného, a to za obdobie odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu do konca príslušného kalendárneho roka. To neplatí, ak je pomerná časť nájomného nižšia ako 3,00 €.

Článok V

Povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ prehlasuje, že pozemky, ktoré sú predmetom nájmu nie sú:
 - a) predmetom nájomných ani iných užívacích vzťahov zriadených v prospech tretích osôb, ktoré by mohli akýmkoľvek spôsobom obmedziť výkon práv nájomcu,
 - b) zaťažené záložným právom, vecným bremenom, ani iným právom tretej osoby s obdobným účinkom,
 - c) predmetom žiadnych súdnych sporov, ani sa k nemu alebo jeho častiam neviažu žiadne iné právne spory,
 - d) voči nemu nie sú vedené žiadne nútené výkony rozhodnutia alebo exekúcie podľa osobitných právnych predpisov.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že:
 - a) pred uzavretím tejto zmluvy neurobil a ani po uzavretí tejto zmluvy neurobí žiaden právny úkon, na základe ktorého by akejkolvek tretej osobe vzniklo akékoľvek užívacie, vlastnícke, predkupné, či iné obmedzujúce právo k pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy,
 - b) nemá žiadne dlhy, následkom ktorých by z titulu odporovateľnosti tohto právneho úkonu bolo možné vyhlásiť tento právny úkon za neúčinný.
3. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy dáva výslovný súhlas nájomcovi ako stavebníkovi s realizáciou stavby nájomcu na prenajatom pozemku a ako vlastník pozemku sa zaväzuje poskytnúť plnú súčinnosť v stavebnom konaní pred príslušnými štátnymi a správnymi orgánmi.

Článok VI

Práv a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa oboznámil so stavom predmetu nájmu na mieste samom a v tomto stave ho preberá.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
3. 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.
4. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
5. Nájomca je oprávnený po nevyhnutnú dobu a na nevyhnutný čas vstúpiť peši a stavebnými mechanizmami a užívať aj časť pozemku špecifikovaného v čl. II. bod 1. bezprostredne susediaceho s predmetom nájmu, a to za účelom výkonu stavebných prác. Po ich ukončení uvedie túto časť pozemku špecifikovaného v čl. II. bod 1. do pôvodného stavu.

Článok VII Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím doby nájmu.
2. Nájomný vzťah môže pred uplynutím doby nájmu skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) odstúpením od zmluvy,
 - c) nadobudnutím vlastníckeho práva nájomcu k predmetu nájmu.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe,
 - d) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak :
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu,
 - b) zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená,
 - c) predmet nájmu nie je spôsobilý pre realizáciu účelu tejto nájomnej zmluvy.
5. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy nájomný vzťah zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.

II. Časť - Zmluva o budúcej kúpnej zmluve

Článok VIII Predmet budúcej kúpnej zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom budúcej kúpy je celý vlastnícky podiel budúceho predávajúceho k pozemku/om, ktorý je špecifikovaný podľa pravidiel uvedených v čl. II tejto zmluvy ako predmet nájmu a je s ním totožný.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že budúci predávajúci je do 30 dní od doručenia písomnej výzvy od budúceho kupujúceho povinný uzavrieť kúpnu zmluvu, predmetom ktorej je prevod vlastníckeho práva z budúceho predávajúceho na budúceho kupujúceho k predmetu budúcej kúpy. Spolu s písomnou výzvou podľa prvej vety zašle budúci kupujúci aj návrh kúpnej zmluvy. Písomnú výzvu je oprávnený zaslať len budúci kupujúci, a to kedykoľvek počas realizácie stavby alebo po jej skolaudovaní, keď mu bude známy presný rozsah predmetu budúcej kúpy.
3. Kúpna cena bude určená znaleckým posudkom, ktorý dá na vlastné náklady vypracovať budúci kupujúci. Zmluvné strany sa zaväzujú rešpektovať cenu určenú znaleckým posudkom.
4. Všetky náklady spojené s kúpou (napr. úhrada správnych poplatkov) znáša v plnej miere budúci kupujúci.

III. Spoločné ustanovenia pre nájomnú zmluvu a pre zmluvu o budúcej kúpnej zmluve

Článok IX Súhlasy a splnomocnenia

1. Nájomca je oprávnený dať zapísať geometrický plán špecifikovaný v čl. II tejto zmluvy do katastra nehnuteľností, s čím prenajímateľ vyjadruje súhlas. Za týmto účelom nájomca splnomocňuje prenajímateľa na všetky právne úkony vo vzťahu k príslušnému katastrálnemu odboru. Rovnaký súhlas prenajímateľa a splnomocnenie platia aj vo vzťahu k zápisu geometrického plánu pri opätovnom zameraní stavby podľa čl. II bod 4. Zápis geometrického plánu do katastra nehnuteľností nemá vplyv na zmenu vlastníckeho práva k dotknutým pozemkom.
2. Prenajímateľ súhlasí so zmenou druhu pozemkov tvoriacich predmet nájmu z poľnohospodárskeho pôdneho fondu alebo lesného pôdneho fondu na nepoľnohospodársky pozemok, resp. tak, ako je to navrhnuté v príslušnom geometrickom pláne, rovnako súhlasí so zmenou druhu pozemku aj v prípade zmeny trasy stavby a s tým spojených presahov do nových záberov predmetu nájmu oproti pôvodnému projektu, uskutočnených kedykoľvek počas realizácie stavby a za týmto účelom splnomocňuje nájomcu:
 - a) na všetky právne úkony potrebné pre vydanie rozhodnutia o zmene druhu pozemku vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia stanoviská a vyjadrenia sú potrebné pre vydanie rozhodnutia o zmene druhu pozemku
 - b) na zastupovanie prenajímateľa počas celého priebehu tohto konania do jeho ukončenia, na opravu chýb a vád v tomto konaní, a to podľa zákona č. 220/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Nájomca je oprávnený vyrúbať dreviny alebo orezať dreviny v nevyhnutnom rozsahu pre realizáciu stavby, a to podľa rozhodnutia príslušného orgánu verejnej správy s čím prenajímateľ vyslovuje súhlas a splnomocňuje nájomcu:
 - a) na všetky právne úkony potrebné pre vydanie príslušného rozhodnutia/povolenia vo vzťahu ku všetkým orgánom verejnej správy, ktorých rozhodnutia stanoviská a vyjadrenia sú potrebné pre vydanie tohto rozhodnutia/povolenia
 - b) na zastupovanie prenajímateľa počas celého priebehu tohto konania do jeho ukončenia, na opravu chýb a vád v tomto konaní.
4. Všetky náklady spojené s vyššie uvedenými konaniami znáša v plnej miere nájomca.

Článok X Doručovanie

1. 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 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.

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

Článok XI

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
2. Zmluva je uzavretá v súlade s § 15 ods. 5 písm. b) a e) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja účinných od 01.04.2020 v znení Dodatku č. 1 a Dodatku č. 2.
3. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba formou písomných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
4. Prenajímateľ týmto výslovne udeľuje súhlas so spracovaním svojich osobných údajov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nájomcom v jeho informačnom systéme v rozsahu, ako sú uvedené v záhlaví tejto zmluvy, a to pre účely tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých jeden rovnopis je určený prenajímateľovi a štyri nájomcovi.
6. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá v tiesni, ani 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 14.8.2021

V Košiciach dňa 16.12.2021

Prenajímateľ a budúci predávajúci:

Nájomca a budúci kupujúci:

.....
Peter Vistán

.....
Ing. Rastislav Trnka
predseda

.....
Erika Vistánová