

## Nájomná zmluva

uzatvorená podľa § 663 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov

### Článok I.

#### Zmluvné strany

##### **Prenajíateľom:**

Názov: **Mesto Trebišov**  
So sídlom: M. R. Štefánika 862/204, 075 01 Trebišov  
Zastúpené: PhDr. Marek Čižmár, primátor  
IČO: 00 331 996  
DIČ: 2020773590  
Bankové spojenie : SK39 0200 0000 0000 1932 5622

(ďalej iba "prenajíateľ")

a

##### **Nájomcom:**

Názov: **Trebišovské hotelové družstvo**  
So sídlom: Čsl. armády 1117, 075 01 Trebišov  
Zastúpené: Ing. Ján Volkai, predseda  
IČO: 53244656  
DIČ: 2121311335  
IČ DPH: SK2121311335  
IBAN: SK 40 0900 0000 0051 7305 9820

(ďalej iba "nájomca")

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej tiež ako „Zmluvné strany“ a každý jednotlivito ako „Zmluvná strana“)

### Článok II.

#### Úvodné ustanovenia

- 2.1 Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne spôsobilé k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. – Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov, túto nájomnú zmluvu na nehnuteľnosti (ďalej len „zmluva“).
- 2.2 Trebišovské hotelové družstvo je na základe Nájomnej zmluvy zo dňa 21.09.2005 uzatvorenej s Bytovým podnikom Trebišov, s.r.o. na dobu určitú do 01.07.2040, nájomcom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Trebišov postavenej na parcele registra C KN parc. č. 2013/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1453 m<sup>2</sup>, súp č. 861, Hotel Zemplín, evidovaný na LV č. 8831 ( ďalej iba „Hotel Zemplín“).
- 2.3 Bytový podnik Trebišov, s.r.o. so sídlom Puškinova 18, 075 01 Trebišov, IČO: 36 175 706, zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Odd. Sro vložka č. 9553/V je obchodnou spoločnosťou so stopercentnou účasťou mesta Trebišov.

- 2.4 V zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon): „*Stavebník musí preukázať, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 tohto zákona, ktoré ho oprávňuje zriadiť na ňom požadovanú stavbu. Stavebník významnej investície, diaľnice, rýchlostnej cesty alebo železničnej dráhy preukazuje, že je vlastníkom pozemku alebo že má k pozemku iné právo podľa § 139 ods. 1 pred vydaním stavebného povolenia. To neplatí, ak tieto skutočnosti preukázal v územnom konaní a po právoplatnosti územného rozhodnutia nedošlo k zmene.*“
- 2.5 V zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon): „*Pod pojmom „iné práva k pozemkom a stavbám“ použitým v spojení vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám na nich“ sa podľa povahy prípadu rozumie užívanie pozemku alebo stavby na základe **nájomnej zmluvy**, dohody o budúcej kúpnej zmluve alebo dohody o budúcej zmluve o vecnom bremene, z ktorých vyplýva právo uskutočniť stavbu alebo jej zmenu.*“
- 2.6 Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu pre potreby preukázania iného práva k pozemku v zmysle § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 stavebného zákona na účely vydania stavebného povolenia na stavbu „**Hotela Zemplín – Prestavba a rekonštrukcia**“, ktorú realizuje nájomca, výlučne však v rozsahu stavebných objektov uvedených v ods. 3.3 tejto zmluvy.

### Článok III.

#### Predmet nájomnej zmluvy

- 3.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností – pozemkov, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Trebišov postavenej na parcele registra C KN parc. č. 2013/29 ostatná plocha e o výmere 645 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „**pozemok**“).
- 3.2 Nájomca je stavebníkom stavby: „**Hotel Zemplín- Rekonštrukcia a prestavba**“.
- 3.3 Prenajímateľ prenajíma pozemky nájomcovi uvedené v článku III. bod 3.1 tejto zmluvy pre účel realizácie stavby „**Pristavba vchodu a terasy**“ (ďalej aj ako „**stavba**“) a nájomca tieto pozemky prijíma do nájmu a zaväzuje sa prenajímateľovi uhrádzať ročné nájomné.
- 3.4 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi časť pozemku potrebný pre uskutočnenie stavby a to podľa priloženej situácie a to vo výmere 50 m<sup>2</sup>.

### Článok IV.

#### Cena a doba nájmu

- 4.1 Nájomné za pozemky vo výmere uvedenej v článku III. bod 3.1 tejto zmluvy je zmluvnými stranami dojednané odplatne na dobu neurčitú.
- 4.2 Doba nájmu pozemkov uvedených v článku III. ods. 3.1 tejto zmluvy začína plynúť odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Od tohto dňa má nájomca právo vstúpiť na pozemky a začať užívať pozemky pre účely realizácie stavby a súvisiace účely v plnom rozsahu.
- 4.3 Prenajímateľ vyhlasuje, že mal možnosť sa oboznámiť s projektovou dokumentáciou vybudovania stavby.
- 4.4 Cena nájmu je určená Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trebišov (ďalej iba „**Zásady**“), pričom je stanovená ako súčin výmery prenajímaného pozemku a ceny na 1m<sup>2</sup> za rok trvania nájmu. V zmysle čl. 4 prílohy č. 2 Zásad ods. 4.2 písm. a) je sadzba prenájmu stanovená

- na 30 EURO za m<sup>2</sup> a rok. Celková cena prenájmu je teda 1.500 EUR za jeden rok trvania nájmu.
- 4.5 Nájomné sa bude uhrádzať bezhotovostne na účet prenajímateľa a to vždy najneskôr do 30 dní od doručenia riadneho daňového dokladu nájomcovi. Nájomca doručí prenajímateľovi faktúry za nájom vždy najneskôr do 30 dní po skončení kalendárneho roka, v ktorom nájomný vzťah trval. V prípade skončenia nájmu doručí prenajímateľ faktúru nájomcovi do 30 dní po skončení nájomnej zmluvy,

## Článok V.

### Zánik nájomného vzťahu

- 5.1 Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán o zrušení tejto zmluvy,
  - b) písomnou výpoveďou zmluvy, a to aj bez uvedenia dôvodu s jednomesačnou výpovednou lehotou.
- 5.2 Nájomný vzťah skončí skončením platnosti a účinnosti nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi nájomcom a Bytovým podnikom Trebišov.
- 5.3 Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola písomná výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

## Článok VI.

### Ostatné ustanovenia k nájomnej zmluve

- 6.1 Nájomca je povinný prenajaté pozemky užívať na dohodnutý účel, a to pre realizáciu stavby.
- 6.2 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody tejto škode zabrániť.
- 6.3 Prenajímateľ dáva dňom podpisu tejto zmluvy súčasne súhlas nájomcovi, aby na základe tejto zmluvy zabezpečil pre predmetnú stavbu **stavebné povolenie**. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením, užívaním a realizáciou plánovanej stavby, ako aj so vstupom, stavebnými prácami, ako aj s vykonaním opatrení súvisiacich so stavebnými prácami na prenajatých pozemkoch, ako aj s uskutočnením iných úkonov, ktoré možno dôvodne predpokladať za účelom výstavby stavby definovanej v tejto zmluve na uvedených pozemkoch dňom právoplatnosti stavebného povolenia. Prenajímateľ týmto výslovne **súhlasí s uskutočnením stavby ako stavby trvalej, ako aj s jej následným užívaním**.
- 6.4 Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý je stavebníkom stavby uvedenej v článku II. tejto zmluvy, **dokladom k pozemkom uvedených v článku III. bod 3.1 tejto zmluvy ako iné právo podľa § 58, ods. 2 a § 139, ods. 1, písm. a) stavebného zákona**.
- 6.5 Prenajímateľ vyhlasuje, že má plnú spôsobilosť na právne úkony, že k nehnuteľnostiam, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, neprebíha žiadne konanie u notára, na súde, prípadne na inom orgáne štátnej správy. Prenajímateľ vyhlasuje, že v čase podpisu tejto zmluvy nemá vedomosť o spochybnení údajov v predložených dokladoch o vlastníctve.
- 6.6 Technické zhodnotenie alebo stavby na pozemku nájomca vykonáva vo vlastnom mene a na vlastné náklady, a to v rozsahu projektovej dokumentácie a príslušných povolení orgánov verejnej moci. Technické zhodnotenie pozemku alebo stavby na pozemku postavené budú po celú dobu trvania nájmu vo vlastníctve nájomcu, nájomca bude všetok majetok, ktorým sa vykonalo technické zhodnotenie pozemku a taktiež stavby na

pozemku viesť vo svojom účtovníctve a tieto odpisovať. Prenajímateľ sa zaväzuje, že na základe vykonaného technického zhodnotenia nájomcom, nezvýši vstupnú cenu hmotného majetku o náklady na technické zhodnotenie vykonané nájomcom.

- 6.7 Vlastnícke právo prenajímateľa k pozemku zostáva akýmkoľvek nájomcom, podľa tejto zmluvy, vykonanými stavebnými úpravami alebo stavbami nedotknuté (technické zhodnotenie a pod.).
- 6.8 Zmluvné strany sa v zmysle ustanovení § 667 Občianskeho zákonníka dohodli, že ak prenajímateľ dá alebo dal súhlas so stavebnými úpravami alebo stavbami na pozemku, ale nezaviaže sa na úhradu nákladov spojených so stavebnými úpravami alebo stavbami alebo stavebnými prácami, nemôže nájomca po skončení nájmu zo strany prenajímateľa, požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

## **Článok VII.**

### **Spoločné záverečné ustanovenia**

- 7.1 Nájomca má právo, aj bez súhlasu prenajímateľa postúpiť svoje práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy na tretiu osobu, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí. Zmluvné strany zároveň berú na vedomie, že táto zmluva je záväzná aj pre ich právnych nástupcov. Právo prístupu k predmetu nájmu (pozemku/stavbe) má okrem nájomcu aj štát, osoba s majetkovou účasťou štátu alebo štátom poverená osoba, s čím prenajímateľ vyslovene súhlasí.
- 7.2 Zmeny alebo doplnky tejto zmluvy môžu byť vykonané len na základe dohody zmluvných strán písomným dodatkom k zmluve, ktorý musí byť podpísaný oboma zmluvnými stranami.
- 7.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
- 7.4 Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto zmluvy a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní tejto zmluvy zmluvné strany túto otázku brali do úvahy.
- 7.5 Práva a povinnosti zmluvných strán, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
- 7.6 Zmluvné strany sú povinné si navzájom poskytnúť súčinnosť za účelom dosiahnutia účelu tejto zmluvy, splnenia jej podmienok ako aj uzavretia budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.
- 7.7 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých každé vyhotovenie má platnosť originálu s určením jedného vyhotovenia pre prenajímateľa a troch vyhotovení pre nájomcu.
- 7.8 Prenájom podľa tejto zmluvy bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Trebišove na jeho zasadnutí dňa 20.09.2021 uznesením č. 376/2021.
- 7.9 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami.

7.10 V zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.

7.11 Prenajímateľ vyhlasuje, že údaje v tejto zmluve, ktoré ho identifikujú ako zmluvnú stranu, sú pravdivé a správne.

V Trebišove dňa 27.09.2021

V Trebišove, dňa 27.09.2021

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mesto Trebišov

Trebišovské hotelové družstvo

.....  
PhDr. Marek Čiznár, primátor

.....  
Ing. Ján Volkai, predseda