

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2225/2026/DZ/KE/ZML

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

Východoslovenská vodárenská spoločnosť, a. s.

Sídlo: Komenského 50, 042 48 Košice

Zastúpená : ~~Ing. Stanislav Prúch~~

Ing. Jana Bernátová

Ing. Stanislav ŠEVČÍK

Bankové spojenie :

IBAN:

IČO : 36 570 460

DIČ : 2020063518

Zapísaná v OR Mestského súdu Košice , Oddiel : Sa, vložka číslo : 1243/V

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

TITUS – KLIMKOVIČOVA II. ETAPA, s.r.o.

Sídlo: Popradská 64/F, 040 11 Košice

Zastúpená : Radovan Janotka

Bankové spojenie :

IBAN:

IČO : 36 839 213

DIČ : 2022454181

Zapísaná v OR Mestského súdu Košice , Oddiel : Sro, vložka číslo : 20461/V

(ďalej len ako „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej aj ako „zmluvné strany“)

ČI. I Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom cestného telesa, ktoré tvorí prístupovú komunikáciu k vodojemom vo vlastníctve prenajímateľa. Prístupová komunikácia sa nachádza na parcele KNC č. 4300/4 k.ú. Terasa, okres Košice II. Plocha ktorá tvorí predmet nájmu je 566 m² (ďalej len ako „predmet nájmu“ alebo „prístupová komunikácia“).
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve prenajímateľa.
3. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné.

ČI. II Účel nájmu

Účelom nájmu podľa tejto zmluvy je umožnenie vjazdu, vstupu, prejazdu a prechodu peši a motorovými vozidlami pre nájomcu a ním vybratého zhotoviteľa za účelom realizácie stavby „Bytový dom TITUS – Popradská“, ktorej stavebníkom je nájomca.

Čl. III Doba nájmu

Nájomný pomer touto zmluvou sa uzatvára na dobu neurčitú odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu v zmysle Čl. VI tejto zmluvy.

Čl. IV Nájomné a spôsob platenia

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške **4,45 €/m² bez DPH** ročne, čo vzhľadom na výmeru predmetu nájmu predstavuje nájomné vo výške **2 518,70 € /ročne bez DPH** (slovom: dvetisícpäťstoosemnásť eur a sedemdesiat centov) „ďalej len ako „nájomné“. Nájomné patrí po protokolárnom prevzatí predmetu nájmu nájomcom v zmysle Čl. VI tejto Zmluvy. V nájomnom nie je zahrnutá právnym predpisom stanovená daň z pridanej hodnoty.
2. Nájomné sa platí **vopred ročne** v celej dohodnutej výške na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 50 dní od začiatku fakturačného obdobia. Za prvé fakturačné obdobie prenajímateľ vystaví faktúru do 14 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu.
3. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa doručenia, pričom sa má za to, že faktúra bola doručená tretí deň po odoslaní. Faktúra sa považuje za uhradenú dňom pripísania peňažných prostriedkov v plnej výške na účet prenajímateľa uvedený na faktúre.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo raz ročne upraviť výšku nájomného podľa indexu spotrebiteľských cien vyhlásených Štatistickým úradom SR za obdobie kalendárneho štvrťroku v ktorom bude faktúra vystavená.
5. V prípade, ak nájomcovi vznikne povinnosť platiť nájomné v priebehu kalendárneho roka, nájomca je povinný zaplatiť nájomné za tento neúplný kalendárny rok, pomerne znížené v alikvotnej časti pripadajúcej na počet dní trvania nájmu, a to na základe faktúry, vystavenej do 14 dní odo dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu nájomcovi na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. V prípade, ak bude nájomca v omeškaní so zaplatením nájomného alebo služieb spojených s nájomom, je povinný zaplatiť prenajímateľovi z dlžnej sumy za dobu omeškania s jej zaplatením úrok z omeškania vo výške 0,03 % za každý deň omeškania.
7. V prípade, ak zmluvný vzťah založený touto zmluvou zanikne v priebehu kalendárneho roka, za ktorý už bolo nájomné nájomcom zaplatené, prenajímateľ je povinný najneskôr do 15 dní odo dňa zániku tejto zmluvy vrátiť na účet nájomcu alikvotnú časť uhradeného nájomného za tento kalendárny rok.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú písomne oznámiť druhej strane každú zmenu týkajúcu sa svojich účtovných a daňových údajov (názov, sídlo, identifikačné číslo, číslo účtov a pod.) najneskôr do 10 dní odo dňa kedy táto zmena nastala. V opačnom prípade strana, ktorá porušila toto ustanovenie v plnej výške zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti druhej strane vznikla.

Čl. V Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) odovzdať predmet nájmu nájomcovi na dohodnutý účel užívania
 - b) umožniť nájomcovi, zamestnancom nájomcu, resp. iným osobám, ktoré majú vzťah k nájomcovi, neobmedzený vstup na predmet nájmu po celú dobu trvania nájomného vzťahu

2. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) platiť prenajímateľovi nájomné v dohodnutých termínoch
 - b) užívať predmet nájmu na dohodnutý účel
 - c) chrániť v rámci svojich možností predmet nájmu pred poškodením a zničením
 - d) pri skončení nájmu bezodkladne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dojednanému spôsobu užívania s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a stavebné úpravy a nevyhnutné zmeny vykonané nájomcom so súhlasom prenajímateľa
 - e) nezasahovať do majetku vo vlastníctve prenajímateľa, bez jeho písomného súhlasu.
3. Bez súhlasu prenajímateľa nesmie nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe, okrem ním vybraného zhotoviteľa stavby, ani na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní, v prípade porušenia tejto povinnosti ide o závažné porušenie zmluvných povinností a prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať.
4. Prenajímateľ žiadnym spôsobom nezodpovedá za škodu na technologických zariadeniach alebo akomkoľvek ďalšom majetku či iných subjektov (napr. dodávateľov nájomcu) vnesených na predmet nájmu, spôsobených technickým stavom predmetu nájmu, živlami, krádežou, stratou či činnosťou tretích osôb. Nájomca berie na vedomie a vyjadruje svoj súhlas s tým, že predmet nájmu nie je strážený a prenajímateľovi takáto povinnosť stráženia nevyplýva zo žiadneho právneho predpisu alebo zo zmluvy.
5. Ochranu vlastného majetku si nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
6. Nájomca sa zaväzuje, že prácami a činnosťami svojimi alebo jeho dodávateľov neovplyvní alebo neobmedzí správnu funkčnosť akéhokoľvek technologického zariadenia prenajímateľa.
7. Nájomca sa zaväzuje, že ak to predpisy BOZP a hygieny budú vyžadovať, je povinný obmedziť alebo zdržať sa činnosti na predmete nájmu v čase nevyhnutnom na vykonanie pravidelnej alebo havarijnej údržby prenajímateľom na jeho majetku na predmete nájmu alebo v areáli vodojemov. Prenajímateľ sa zaväzuje, že v prípade požiadavky pravidelnej údržby dohodne s nájomcom termín ako aj čas odstávky predmetu nájmu aspoň 5 pracovných dní pred plánovanou odstávkou.
8. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že predmet nájmu počas doby nájmu nebude užívať výlučne sám. Užívanie prístupovej komunikácie nájomcom nesmie obmedzovať nepretržitý prístup vozidlám VVS a.s., k objektom vodojemov. Porušenie tejto povinnosti je závažné porušenie zmluvných povinností a prenajímateľ môže túto zmluvu vypovedať.
9. Prenajímateľ nezabezpečuje zimnú údržbu prístupovej komunikácie a ani nie je ju povinný zabezpečovať.
10. V prípade znečistenia prístupovej komunikácie zo strany nájomcu, resp. vozidiel stavby, nájomca neodkladne zabezpečí jej vyčistenie
11. V prípade poškodenia prístupovej komunikácie vplyvom jej využívania nájomcom, resp. vozidlami stavby, bude nájomca povinný pred ukončením nájmu uviesť prístupovú komunikáciu do pôvodného stavu
12. Nájomca a jeho zmluvní dodávatelia sú povinní riadiť sa pokynmi pracovníka prenajímateľa, ktorý zabezpečuje prevádzku a starostlivosť o predmet nájmu a ostatný majetok v jeho blízkosti, ak činnosti nájomcu alebo jeho dodávateľov akokoľvek zasahujú do prevádzky majetku a zariadení prenajímateľa.

Čl. VI Odovzdanie predmetu nájmu

1. Pred začiatkom užívania, ako aj pred skončením užívania predmetu nájmu nájomcom spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí.
2. Prenajímateľ je oprávnený splnomocniť na spísanie protokolu svojich zamestnancov zo svojho závodu.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu nájomcovi vyhotovia protokol, v ktorom uvedú najmä:
 - a) popis stavu v akom sa predmet nájmu nachádza v čase jeho odovzdania nájomcovi
 - b) dátum a miesto vyhotovenia protokolu a podpisy zmluvných strán
4. Po skončení nájmu sa zmluvné strany rovnako zaväzujú spísať protokol o odovzdaní predmetu nájmu s porovnateľnými náležitosťami ako sú uvedené v bode 3
5. Podpisom protokolu o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu tá zmluvná strana ktorá predmet nájmu preberá do svojho užívania prehlasuje, že pozná dobre technický stav predmetu nájmu a tento bez výhrad preberá do svojho užívania.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom založený touto zmluvou sa môže skončiť písomnou dohodou zmluvných strán, odstúpením od tejto zmluvy alebo výpoveďou niektorej zo zmluvných strán. Výpoveď môže podať ktorákoľvek strana aj bez udania dôvodu, výpovedná doba je jeden mesiac a začne plynúť prvého dňa po doručení výpovede druhej zmluvnej strane
2. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, musí byť doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná.
3. Prenajímateľ môže od tejto zmluvy odstúpiť z dôvodu, ak nájomca napriek predchádzajúcej písomnej výzve, v ktorej bola poskytnutá minimálne 30 dňová lehota na nápravu
 - a) užíva naďalej predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomcovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda, alebo
 - b) naďalej mešká s úhradou nájomného alebo jeho akejkoľvek časti.
4. Účinky odstúpenia nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej strane. Odstúpením od zmluvy sa zmluva neruší od počiatku, ale až odo dňa doručenia odstúpenia druhej strane. Odstúpenie musí mať písomnú formu, musí byť doručené druhej zmluvnej strane a musí v ňom byť uvedený konkrétny dôvod odstúpenia, inak je neplatné.

Čl. VIII Doručovanie písomnosti

Nájomca a prenájomca berú na vedomie a súhlasia s tým, že na doručovanie akýchkoľvek písomností týkajúcich sa tohto nájomného vzťahu sa primerane použijú ustanovenia § 105 a násl. Civilného sporového poriadku. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti zo strany nájomcu alebo prenájomcu budú doručované na adresy prenájomcu alebo nájomcu, ktoré sú uvedené v časti „zmluvné strany“ tejto zmluvy ako adresy pre doručovanie písomností.

Čl. IX Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán.
2. Vo veciach neupravených touto zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov
3. 3. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť okamihom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom, v ktorý sa uskutoční protokolárne prevzatie predmetu nájmu nájomcom v súlade s čl. VI tejto zmluvy.
5. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 rovnopisy a nájomca 2 rovnopisy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju podpísali.

Prenajímateľ:

15. APR. 2026

Východoslovenská vodárenská
Spoločnosť, a.s.

Nájomca:

TITUS-KLIMKOVIČOVA II.
ETAPA, s.r.o.

V Košiciach dňa: 30.03.2026