

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2016001526
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ: Mesto Košice

Štatutárny orgán: MUDr. Richard Raši, PhD., MPH, primátor

Sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO: 00691135

DIČ: 2021186904

IČ DPH: SK2021186904

(ďalej len prenájomca)

NÁJOMCA:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov

bytového domu súp. č. 271 na pozemku registra C KN p. č. 826

v kat. území Terasa na ul. Uherova č. 1 v Košiciach

v zastúpení správcom

DOMEX plus, s.r.o.

Štatutárny orgán: Marta Bernátová, konateľka

Sídlo: Krivá 23, 040 01 Košice

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO: 44873298

DIČ: 2022860169

(ďalej len nájomca)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľného majetku mesta Košice špecifikovaný v článku III. bod 1 tejto zmluvy.

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je **časť pozemku registra C KN č. 935/1 o výmere 32 m²** v kat. území Terasa, okres Košice II, zapísaný na LV 12576 ako ostatné plochy.
2. Pozemok je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, vedený v katastri nehnuteľností na LV č. 12576, kat. územie Terasa.

3. Účtovná hodnota predmetu nájmu je 26,56 €/m², t. zn. celková hodnota predmetu nájmu je 849,92 €.
4. Predmet nájmu je vyznačený na grafickej prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom realizácie dostavby loggií k bytovému domu na ul. Uherova č. 1 v Košiciach.
2. Prenajímateľ môže po predchádzajúcom schválení Mestským zastupiteľstvom v Košiciach odpredať predmet nájmu nájomcom. Prenajímateľ je však oprávnený podmieniť prevod vlastníctva súhlasom všetkých osôb na strane nájomcu.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške **225 EUR/rok** (slovom dvestodvadsaťpäť EUR) ročne za celý predmet nájmu.

Výška nájmu nehnuteľnosti bola stanovená na základe vyhodnotenia cenových ponúk zo dňa 14.7.2016 v zmysle zverejneného „Zámeru predaja a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Košice“ v súlade s ustanovením § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné bude nájomca platiť ročne vopred do 15. januára príslušného roka vo výške **225 EUR** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v

VS 2016001526..... V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka alikvotná časť nájomného bude vrátená na účet nájomcu. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. Alikvotnú časť nájomného za rok 2016 je nájomca povinný uhradiť do 10 dní od účinnosti tejto zmluvy.

Kontaktnou osobou zodpovednou za platenie nájmu za predmetný bytový dom bude:
Marta Bernátová,

3. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
4. Ak sa uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach zmení výška nájomného určená Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice a nájomca nepristúpi na prípadnú úpravu nájomného dohodou v súlade s týmto uznesením, vyhradzuje si prenajímateľ právo jednostranne upraviť nájomné v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva a aktuálnymi Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice.

5. V súlade s § 3 odst. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

VI. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu
 - výpoveďou zmluvných strán s 3 - mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, ak podávajú výpoveď nájomcovia, musia ju podať spoločne.
3. Ak ktorýkoľvek nájomca prevedie vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru bytového domu súp. č. 271 na pozemku registra C KN p. č. 826 v kat. území Terasa na ul. Uherova č. 1 v Košiciach na nového vlastníka, nový vlastník vstupuje namiesto neho do všetkých práv a záväzkov podľa tejto nájomnej zmluvy. Pôvodný vlastník však ručí za tieto záväzky v celom rozsahu. Pôvodný vlastník je povinný bezodkladne oznámiť prenajímateľovi prevod vlastníctva bytu (ekonomické odd. MMK).

VII. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Nájomcovia spoločne a nerozdielne v plnom rozsahu zodpovedajú za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
3. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel uvedený v zmysle článku IV. tejto zmluvy.
5. Nájomca je povinný na prenajatom pozemku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady.
6. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriaďovať záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažovať.
7. V prípade požiadavky vlastníka a správcov jednotlivých sietí je nájomca povinný umožniť prístup na prenajatý pozemok.

VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

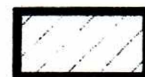
1. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
2. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné vykonať po vzájomnej dohode zmluvných strán formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, právny úkon je urobený v predpísanej forme, slobodne, zrozumiteľne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).
7. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 3 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.
8. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je zápisnica z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Uherová 1 zo dňa 2.4.2014.

V Košiciach, dňa - 8. AUG. 2016

ZA PRENAJÍMATEĽA

ZA NÁJOMCU

Legenda



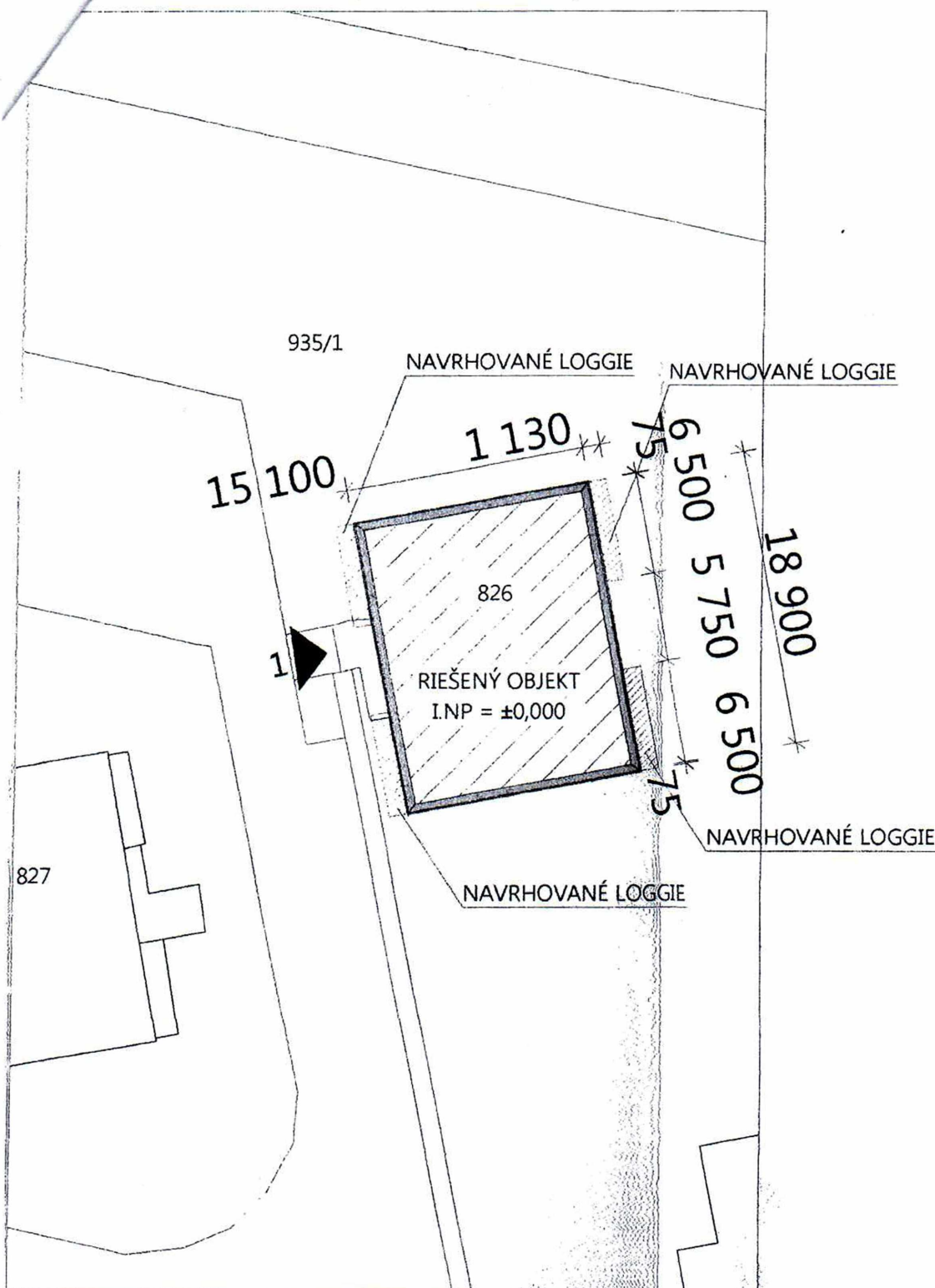
RIEŠENÝ OBJEKT



JESTVUJÚCA PLOCHA



VSTUP DO OBJEKTU



investor / client

Vlastníci bytov a nebytových jednotiek
v z. DOMEX plus s.r.o., IČO: 47523222

miesto stavby / project place

Uherova 271/1, Košice, 040 01

časť / part

stavebno - architektonická časť

stupeň / work stage

projekt pre stavebné povolenie

spracovateľ časti / prepared by

hlavný inžinier projektu / general designer

ing. marcel hipík

zodpovedný projektant / checked by

ing. marcel hipík

vypracoval / drawn by

ing. marcel hipík

projekt / project

DOSTAVBA

výkres / drawing

STAVEBNÁ SITUÁCIA

dátum / date

05. 2015

Zápisnica z domovej schôdze

vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu

Adresa: Uherová 1, Košice

konanej dňa : 2.4.2014 vo vstupe domu

Prítomní: podľa prezenčnej listiny – príloha č. 1

1. Otvorenie schôdze , voľba a odsúhlasenie overovateľov a zapisovateľa zápisnice zo schôdze + voľba a odsúhlasenie overovateľov písomného hlasovania + zapisovateľa zápisnice z písomného hlasovania.
2. Odsúhlasenie výberu zhotoviteľa obnovy bytového domu.
3. Odsúhlasenie investičného zámeru a rozsahu prác.
4. Odsúhlasenie spôsobu financovania a maximálnej výšky úveru obnovy bytovej budovy
5. Odsúhlasenie predloženia žiadosti o úver zo ŠFRB na konkrétny typ obnovy, súhlas s vinkuláciou 3 splátok úveru v prospech ŠFRB, súhlas s konkrétnym spôsobom zabezpečenia úveru zo ŠFRB.
6. Odsúhlasenie splnomocnenia pre správcu DOMEX plus, s.r.o., Košice, vo veci výberu stavebného dozoru pre obnovu bytového domu.
7. Odsúhlasenie mesačných platieb do FO.
8. Splnomocnenie pre správcu DOMEX plus, s.r.o., Košice, vo veci vybavenia všetkých náležitostí týkajúcich sa financovania obnovy bytovej budovy / vybavenie úveru zo ŠFRB, k podpisu úverovej zmluvy zo ŠFRB , k spísaniu notárskej zápisnice, k zriadeniu záložného práva , vo veciach stavebného povolenia, kolaudácie a iných náležitostí a právnych dokladov s tým súvisiacich./
9. Diskusia a záver.

Štruktúra vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome :

celkový počet bytových jednotiek v dome	:	16 bytov
počet bytov v osobnom vlastníctve	:	16 bytov
počet nájomných bytov	:	0 bytov
počet nebytových priestorov v dome	:	0 NP
na schôdzi sa zúčastnilo celkovo	:	12 bytov

Hostia: Domex plus, s.r.o. Košice, Krivá 23, Košice - JUH.

Schôdzu otvorila a zúčastnených privítal zástupca vlastníkov p. Tomčo Ivan

Schôdza bola po hodine trvania uznášania schopná 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov v dome.

Uznesenie č. 1 k bodu č. 1, zo dňa 2.4.2014 za zapisovateľa zápisnice zo schôdze bol navrhnutý a zvolený p. Tomčo Ivan, za overovateľov zápisnice zo schôdze boli navrhnutí a zvolení: PaedDr. Lukáč Karol a p. Džubáková Katarína.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov:	16
Počet prítomných:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Za hlasovalo:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Proti hlasovalo:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Zdržalo sa hlasovania:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 2 k bodu č. 2, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie, že súhlasí s výberom zhotoviteľa celkovej obnovy bytového domu so spoločnosťou Innovia, s.r.o., Na hlinách 12, 917 01 Trnava, IČO: 36 744 450, ktorá vykoná realizáciu diela v zmysle predloženej cenovej ponuky v celkovej výške 151.529,39 EUR s DPH.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov: 16

Počet prítomných:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Za hlasovalo:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Proti hlasovalo:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zdržalo sa hlasovania:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 3 k bodu č. 3, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie, že súhlasí s investičným zámerom a rozsahom prác: zateplenie obvodového plášťa KZS EPS hr.100mm, 50mm,20mm+silikónová omietka hr. 1,5mm, zateplenie soklovej časti KZS XPS hr. 50mm+silikónová omietka, zateplenie strešného plášťa, odstránenie systémovej poruchy, výstavbu balkónov 16 ks, výmena spoločných elektrických rozvodov v bytovom dome, výmena dlažieb schodísk v spoločných priestoroch bytového domu, revízia bleskozvodov, vymaľovanie vchodu a schodísk bytového domu, energetický certifikát, vyhotovenie odkvapového chodníka, vyregulovanie vykurovacej sústavy po zateplení.

Celková cena diela: 151 529,39 EUR s DPH.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov: 16

Počet prítomných:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Za hlasovalo:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Proti hlasovalo:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zdržalo sa hlasovania:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 4 k bodu č. 4, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie, že súhlasí so spôsobom financovania obnovy bytovej budovy prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja a bývania, konkrétne na Obnovu bytovej budovy :

Účel podpory § 6 ods. 1 c)	Obstarávacia cena v EUR	Max. výška odpory / max. úver / v EUR	Úroková sadzba
Zateplenie BD	26 988,85 EUR	20 241,64 EUR	1,5 %
Výmena el. rozvodov	3 985,00 EUR	2 988,75 EUR	0,5 %
Iná modernizácia	3 980,00 EUR	2 985,00 EUR	3,0 %
Odstránenie systémovej poruchy	37 197,35 EUR	27 898,01 EUR	1,0 %
	72 151,20 EUR	54 110,00 EUR	0 %

Výstavba balkónov bude riešená cez komerčný úver, s dobou splatnosti 20 rokov .

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov: 16

Počet prítomných:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Za hlasovalo:

12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Proti hlasovalo:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zdržalo sa hlasovania:

0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 5 k bodu č. 5, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie, že súhlasí s uzatvorením úverovej zmluvy a zabezpečením práv a záväzkov vyplývajúcich z úverovej zmluvy vo vzťahu k veriteľovi - Štátneho fondu rozvoja a bývania, s väzbou 3 mesačných splátok v prospech ŠFRB, vrátane podpísania zmluvy o zriadení záložného práva k súčasným a budúcim pohľadávkam voči všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov a voči všetkým nájomcom z nájmu spoločných častí, spoločných

spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku bytového domu a to vo výške do fondu prevádzky, údržby a opráv počas trvania úverového vzťahu, s podaním žiadosti na poskytnutie zo ŠFRB, konkrétne na Obnovu bytovej budovy .
Všetci súhlasí, aby správca **DOMEX plus, s.r.o. Košice, Krivá 23, 040 01 Košice - Juh, IČO : 44 873 298** predložil žiadosť o poskytnutie úveru zo **Štátneho fondu rozvoja a bývania**, konkrétne na :
1) Zateplenie bytového domu v rozsahu – zateplenie obvodového plášťa, zateplenie soklovej časti, zateplenie strešného plášťa, vyregulovanie vykurovacej sústavy po zateplení, energetický certifikát bytového domu
2) Rekonštrukcie spoločných elektrických rozvodov
3) Iná modernizácia bytového domu v rozsahu - výmena dlažieb schodísk v spoločných priestoroch bytového domu, vymalovanie vchodov a schodísk bytového domu, vyhotovenie odkvapového chodníka.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov:	16
Počet prítomných:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Za hlasovalo:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Proti hlasovalo:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Zdržalo sa hlasovania:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 6 k bodu č. 6, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie , že súhlasí so splnomocnením pre správcu **DOMEX plus, s.r.o. Košice, Krivá 23, 040 01 Košice - Juh, IČO : 44 873 298** vo veci výberu stavebného dozoru počas rekonštrukčných prác obnovy bytového domu na ulici Uherova 1 v Košiciach , za najvýhodnejších podmienok.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov:	16
Počet prítomných:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Za hlasovalo:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Proti hlasovalo:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Zdržalo sa hlasovania:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 7 k bodu č. 7, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie , že súhlasí s navýšením úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv s účinnosťou od 1.4.2014 z terajších 0,63 EUR/ m² na 1,10 EUR / m² a zároveň s tým, že naďalej zabezpečia tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba do FPÚ a O pokryla alikvotnú časť splátky úveru pripadajúcu na príslušný kalendárny mesiac počas celej doby úverového vzťahu , aby po úhrade mesačných splátok vo fonde zostalo minimálne 20 % z mesačnej tvorby pre prípad odstránenia havárií v bytovom dome.

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov:	16
Počet prítomných:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Za hlasovalo:	12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Proti hlasovalo:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Zdržalo sa hlasovania:	0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 8 k bodu č. 8, zo dňa 2.4.2014 Schôdza vlastníkov bytov prijala/schválila uznesenie , že súhlasí so splnomocnením pre správcu **DOMEX plus, s.r.o. Košice, Krivá 23, 040 01 Košice - Juh, IČO : 44 873 298** vo veciach nasledovných :

1. k vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov potrebných pre zrealizovanie celej rekonštrukcie

2. ku kontrole a podpisu Zmluvy o dielo s realizátorom prác - Innovia s.r.o., Na hlinách 12, 917 01
3. k vybavovaniu a podpisu zmluvy o úvere zo Štátneho fondu rozvoja a bývania
4. k podpisu zmluvy o zriadení záložného práva na účet fondu prevádzky, údržby a opráv,
5. k vinkulácii 3 mesačných splátok úveru v prospech ŠFRB
6. k zápisu záložného práva do Notárskeho centrálného registra záložných práv
7. k zastupovaniu na stavebnom konaní
8. k zabezpečeniu kolaudácie po ukončení investičnej akcie
9. a vo všetkých právnych úkonoch v celom rozsahu až do právneho rozhodnutia v danej veci – podávanie žiadostí, účasť na konaniach, predkladanie konania na výzvu, prevzatie rozhodnutí vydaných v stavebnom konaní, vzdania práva sa na odvolanie, ako aj podávaniu odvolaní voči rozhodnutiam
10. k udeleniu trvalého príkazu z bežného účtu nášho bytového domu alebo iných účtov nášho bytového domu v ktorejkoľvek banke za účelom splácania úveru, vrátane jeho zmien?

Priebeh hlasovania:

Počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov: 16

Počet prítomných: 12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Za hlasovalo: 12 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Proti hlasovalo: 0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zdržalo sa hlasovania: 0 vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Uznesenie č. 9 k bodu č. 9 - Vyhlásenie predsedajúceho schôdze: -

Zástupca vlastníkov Tomčo Ivan ako predsedajúci schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov na bytovom dome Uherova 1, Košice vyhlasuje, že hlasovanie zúčastnených osôb - vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytového domu Uherova 1, Košice, konanej dňa 2.4.2014 bolo uskutočnené v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

.....
zástupca vlastníkov

Neoddeliteľnou súčasťou zápisnice je prezenčná listina a uznesenie zo schôdze vlastníkov bytov a NP.

V Košiciach , dňa : 3.4.2014

zapisovateľ:

.....

I. overovateľ zápisnice

II. overovateľ zápisnice

.....

.....

Zápisnica bola zverejnená dňa : 4.4.2014

sa: Uherova 1
Košice

PODPISOVÁ LISTINA

Číslo vchodu: 00008 001

Z DOMOVEJ SCHÔDZE VLASTNÍKOV BYTOV

B.	Var.symbol	Priezvisko a meno	TB	Posch.	Podpis
1	0520412374	Kolcun Pavol	A	0	.....
2	0526101445	Zábavniková Klára	A	0	.....
3		Meľuch Jozef	A	0	.....
4	0529344357	Lukáč Karol PaedDr.	A	0	.....
5	0520210693	Uhrín Imrich	A	1	.....
6	0520440810	Mikulišin Kamil	A	1	.....
7	0526100996	Stravec Ondrej	A	1	.....
8	0520554201	Kanaszová Mária	A	1	.....
9	0520443886	Tomčo Ivan	A	2	.....
10	0520528756	Sedláček Jozef	A	2	.....
11	0521026271	Ivančík Ivan	A	2	.....
12	0526101380	Wolfschlagerová Anna	A	2	.....
13	0526101658	Zádora Július	A	3	.....
14	0520887868	Deptová Magda	A	3	.....
15	0529071008	Drozd Jaroslav	A	3	.....
16	0520729397	Džubáková Katarína	A	3	.....