

# NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2017000277

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: 00 691 135

DIČ:2021186904

IČ DPH: SK 2021186904

(ďalej len „prenajímateľ“)

### **NÁJOMCA:**

#### **Mestská časť Košice - Luník IX**

štatutárny orgán: Bc. Marcel Šaňa - starosta

sídlo: Krčméryho 2, 040 11 Košice

bankové spojenie:

IBAN:

IČO: 00 691 119

DIČ:2020929328

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej spolu „zmluvné strany“)

## II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je dlhodobý nájom nehnuteľného majetku mesta Košice uvedeného v článku III. bod 1 zmluvy.

## III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú **plynová kotolňa súp. č. 1055** na pozemku parc. č. 6051/4 a pozemky registra C KN **parc. č. 6051/4 o výmere 358 m<sup>2</sup>**, zastavané plochy nádvoria a **parc. č. 6051/6 o výmere 606 m<sup>2</sup>**, zastavané plochy a nádvoria vedené na LV č. 15038 v **kat. ú. Luník**.  
Celková výmera pozemkov na prenájom je 964 m<sup>2</sup>.
2. Plynová kotolňa aj pozemky sú vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, vedené v katastri nehnuteľností na LV č. 15038, kat. ú. Luník.

3. Účtovná hodnota predmetu nájmu - plynovej kotolne súp. č. 1055 je 100 713,93 € a pozemkov je 26,56 €/m<sup>2</sup>, t. zn. celková hodnota predmetu nájmu (pozemkov) je 25 603,84 €.
4. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi do užívania v stave, ktorý je nájomcovi známy a nájomca predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok v tomto stave preberá.
5. Predmet nájmu je vyznačený na grafických prílohách, ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
6. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 613 zo dňa 12.12.2016.

#### **IV. ÚČEL ZMLUVY**

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom vytvorenia pobytových sociálnych služieb na území Mestskej časti Košice - Luník IX formou nocľahárne resp. útulku. Zmluvné strany berú na vedomie, že rozsah vykonávaných rozvojových aktivít je z vysokej miery závislý na získaní externých finančných zdrojov. Nájomca vyhlasuje, že vyvinie maximálne úsilie pre získanie týchto zdrojov.

#### **V. ÚČTOVNÉ VZŤAHY**

1. Nájomca bude sledovať evidenciu prenajatého majetku na podsúvahových účtoch.
2. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov, bude odpisovať nájomca.
3. Technické zhodnotenie môže nájomca vykonávať na predmete nájmu podľa aktuálnej technickej potreby v súlade s požiadavkami STN a príslušnými predpismi. Nájomca je povinný požiadať prenajímateľa o stanovisko v prípadoch investičného zhodnotenia majetku alebo investičnej výstavby. Tým nie sú dotknuté ustanovenia zmluvy upravujúce podmienky nájmu.
4. V prípade zmeny využitia stavby nájomca predloží prenajímateľovi všetky podklady s tým súvisiace.

#### **V. NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo schválené MZ vo výške **1 €/rok** (slovom jedno euro ročne) za celý predmet nájmu.
2. Nájomné je nájomca povinný uhradiť za celú dobu nájmu bezhotovostným prevodom naraz vo výške 30 €, a to do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, VS 2017000277 ..... Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

3. V súlade s § 3 ods. 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.
4. Vzhľadom na symbolickú výšku nájomného sa zmluvné strany dohodli, že v prípade predčasného skončenia zmluvy z dôvodov, ktoré nezavinil prenajímateľ, nájomca nemá nárok na vrátenie alikvotnej časti uhradeného nájomného.

## **VI. DOBA NÁJMU**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 30 rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zápis nájomného práva k predmetu nájmu v trvaní 30 rokov do katastra nehnuteľností.
3. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
  - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu,
  - b) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
  - c) písomným odstúpením od zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán v prípadoch ustanovených touto zmluvou; odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia príslušnej zmluvnej strane, ibaže zmluvná strana, ktorá odstupuje od zmluvy, určí neskorší dátum účinnosti odstúpenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v nasledovných prípadoch:
  - a) ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného dlhšie ako 30 dní,
  - b) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorý ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
  - d) ak nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy,
  - e) z dôvodu iného porušenia zmluvy nájomcom.
5. Z dôvodov podľa odseku 4 tohto článku môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy až v prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť alebo nezjedná nápravu ani v dodatočnej primeranej lehote najmenej 60 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia prenajímateľom. Ak však nájomca vyhlási, že svoj záväzok nesplní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť bez poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na plnenie alebo pred jej uplynutím.

## **VII. PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet nájmu v stave, v akom sa tento nachádza v čase podpísania zmluvy oboma zmluvnými stranami. Nájomca vyhlasuje, že si predmet nájmu pred jeho prevzatím do užívania detailne prezrel a že v takomto stave predmet nájmu bez akýchkoľvek námietok od prenajímateľa preberá. Zmluvné strany

spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v ktorom bude uvedený najmä dátum odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti do užívania nájomcovi, opis predmetu nájmu a fotodokumentácia stavu predmetu nájmu v čase odovzdávania a preberania predmetu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne s náležitou starostlivosťou, v súlade s účelom nájmu, na ktorý predmet nájmu slúži, v súlade so všeobecnými záväznými predpismi a touto zmluvou. Nájomca je povinný na vlastné náklady udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, vrátane zabezpečovania obvyklej údržby. Nájomca môže na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok až po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
3. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriaďovať záložné právo ani vecné bremeno alebo predmet zmluvy inak zaťažovať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca zabezpečí poistenie predmetu nájmu vo vlastnom mene na vlastné náklady. Doklad o poistení predmetu nájmu nájomca predloží prenajímateľovi do 30 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí poistenie predmetu nájmu počas celej doby nájmu. V prípade, ak nájomca poruší takúto povinnosť, pôjde o dôvod odstúpenia od zmluvy zo strany prenajímateľa.
5. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
6. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (zriadenie a prevádzka telefonických liniek, vodne, stočné, odvoz veľkokapacitného kontajnera s odpadom a iné) uhrádza nájomca priamo ich dodávateľom, ak ďalej nie je dohodnuté inak.
8. Po ukončení nájmu je nájomca povinný najneskôr v lehote 30 dní odo dňa ukončenia nájmu bez vyzvania a podania návrhu na vypratanie nehnuteľnosti prenajímateľom na súde, vypratať predmet nájmu, sprístupniť a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom zmenám vykonaným v súlade s touto zmluvou a obvyklému opotrebeniu. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu sa ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka nepoužije.
9. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na účel uvedený v zmysle článku IV. tejto zmluvy.
10. Nájomca je povinný na prenajatom pozemku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady do doby odovzdania podľa odseku 8.

11. V prípade požiadavky vlastníka a správcov jednotlivých sietí je nájomca povinný umožniť prístup na prenajatý pozemok.
12. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup do predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.
13. Nájomca je povinný pri realizácii investičnej činnosti postupovať na vlastné náklady, dodržiavajúc zásady efektívnosti, hospodárnosti a účelnosti.
14. Nájomca sa zaväzuje zahájiť výstavbu do 36 mesiacov od účinnosti tejto zmluvy.
15. V prípade, ak nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a dôjde k predčasnému ukončeniu nájmu, nájomca je povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu a odovzdať ho v takom stave, aby prenajímateľovi nevznikla škoda. Povinnosť uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu neplatí v týchto podmienkach:
  - a) zmene na predmete nájmu došlo postupom v súlade s touto zmluvou, alebo
  - b) prenajímateľ bude trvať na zachovaní zmien.
16. Nájomca sa zaväzuje:
  - a) dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany zelene,
  - b) po ukončení stavieb okolitý terén uviesť do pôvodného stavu.
17. Nájomca je na vlastné náklady povinný v celom rozsahu zabezpečiť na predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarmi, na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov, vrátane vecí vnesených a uložených na predmet nájmu. Ak sa na predmete nájmu nachádzajú vyhradené technické zariadenia, ktoré si podľa všeobecne záväzných právnych predpisov vyžadujú vykonávanie revízií, je nájomca povinný zabezpečiť ich vykonanie, vrátane vyhotovenia príslušných revízných správ na vlastné náklady ako aj na vlastné náklady zabezpečiť starostlivosť o vyhradené technické zariadenia vrátane odstraňovania zistených väd, a v lehotách stanovených podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem.
18. Nájomca nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať náhradu nákladov spojených s vykonávaním zmien na predmete nájmu ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, po odpočítaní znehodnotenia zmien, ku ktorým v medziobdobí došlo v dôsledku užívania vecí. To neplatí v prípade, ak k predčasnému ukončeniu nájmu došlo z dôvodu porušenia povinností prenajímateľa.
19. Nájomca je povinný realizovať stavby na predmete nájmu v súlade s platnou právnou úpravou, najmä s príslušnými ustanoveniami zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) a vykonávacou vyhláškou k nemu.

## VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Zmluvné strany sa zaväzujú vzájomne sa informovať o všetkých právne významných skutočnostiach, ktoré môžu mať významný vplyv na plnenie povinností určených touto zmluvou ako aj pre realizáciu predmetu zmluvy. Ak sa kedykoľvek zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre neplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v zmluve, táto zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto okolností a strany majú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie zmluvy.
2. Ak sa kedykoľvek zmluvným stranám stane známa okolnosť, ktorá môže byť podnetom pre neplnenie ktorejkoľvek podmienky vymedzenej v zmluve, táto zmluvná strana je povinná poslať okamžite písomnú správu druhej zmluvnej strane, špecifikujúcu podrobnosti týchto okolností a strany majú pokračovať v spolupráci tak, aby zabezpečili riadne plnenie zmluvy.
3. Pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak, všetky oznámenia alebo iná komunikácia podľa alebo v súvislosti s touto zmluvou (ďalej len „oznámenie“) musí byť vyhotovená písomne a doručovaná druhej zmluvnej strane prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, elektronickou poštou, osobne, alebo faxom na korešpondenčné údaje zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy. Za deň alebo čas doručenia oznámenia sa považuje:
  - a) ak sa doručuje prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa, deň prevzatia zásielky obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou. Oznámenie sa považuje za doručené prijímajúcej zmluvnej strane aj okamihom vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane z dôvodu „adresát neznámy“, „zásielka neprevzatá v odbernej lehote“, „adresát nezastihnutý“, „adresát požiadal o doposielanie“, alebo z akéhokoľvek iného dôvodu,
  - b) ak sa doručuje elektronickou poštou, deň alebo čas, kedy bolo odosielajúcej zmluvnej strane doručené elektronické potvrdenie o doručení, resp. prečítaní e-mailovej správy obsahujúcej oznámenie prijímajúcou zmluvnou stranou,
  - c) ak sa doručuje osobne, deň alebo čas prijatia oznámenia prijímajúcou zmluvnou stranou,
  - d) ak sa doručuje faxom, deň alebo čas uvedený na potvrdení vydanom faxovým zariadením odosielajúcej zmluvnej strane o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej zmluvnej strane.
4. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
5. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak by sa kedykoľvek v budúcnosti zistilo, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo nevykonateľné, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy tým nebude dotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú formou dodatku k tejto zmluve nahradiť takto neplatné alebo nevykonateľné ustanovenie zmluvy iným ustanovením, ktoré bude svojou povahou najbližšie povahe neplatnému alebo nevykonateľnému ustanoveniu, a to s prihliadnutím na vôľu oboch zmluvných strán obsiahnutú v tejto zmluve.

## IX. 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. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje ale s predmetom zmluvy súvisia, sa riadia príslušnými ustanoveniami 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. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice ([www.kosice.sk](http://www.kosice.sk)).
6. Zmluva je vyhotovená v 6-tich rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ, 2 rovnopisy nájomca a 2 rovnopisy sa priložia k návrhu na zápis nájomného práva k pozemkom do katastra nehnuteľností.

V Košiciach dňa 6. FEB. 2017

ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

 MUDr. Richard Raši, PhD., MPH  
primátor mesta

 Bc. Marcel Šaña  
starosta mestskej časti

