

2018000485

**Zmluva o nájme a o prevádzkovaní parkovacích miest
na parkovisku pred areálom ZOO**

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto Košice

zastúpené: JUDr. Martin Petruško - námestník primátora
sídlo: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
IČO: 00691135
DIČ:2021186904
IČ DPH: SK2021186904
bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len *prenajímateľ*)

Nájomca: Urbariát Kavečany, p. s.

zastúpené: Jozef Človečko - predseda
Jozef Papčo - podpredseda
sídlo: Široká 17/A, 040 01 Košice
IČO: 50639706
DIČ:2120398357
zapísaný v registri pozemkových spoločenstiev Okresného úradu Košice,
vložka č. : R-0014/802
bankové spojenie:
IBAN:

(ďalej len „*nájomca*“ alebo *prevádzkovateľ*)

(ďalej spolu *pmluvné strany*)

**Článok I
PREDMET A ÚČEL ZMLUVY**

1. Predmetom zmluvy je nájom majetku mesta Košice, a to časti miestnej komunikácie - parkoviska postaveného na pozemku parc. KN-E č. 613/1, a to v časti na parc. KN-C č. 1523/2 a č. 1523/15 a spevnenej plochy na pozemku parc. KN-C č. 1523/14, kat. úz. Kavečany, obec Košice - Kavečany vyšpecifikovaný v prílohe zmluvy (ďalej len *predmet nájmu*“ alebo *parkovisko*“). Predmetom nájmu nie je verejné osvetlenie pri parkovisku.
2. Predmetom zmluvy je ďalej vymedzenie rámca spolupráce zmluvných strán pri napĺňaní účelu zmluvy.
3. Prenajímateľ v súlade s § 6a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov poveruje nájomcu prevádzkovaním parkovacích miest

v súlade s príslušným všeobecne záväzným nariadením mesta Košice č. 193 (ďalej len „**VZN**“). Za týmto účelom prenajímateľ prenájima nájomcovi predmet nájmu.

4. Nájom podľa tejto zmluvy bol schválený uznesením Mestským zastupiteľstvom v Košiciach č. 1021 zo dňa 12. 2. 2018 (ďalej len „**uznesenie MZ**“).
5. Účtovná hodnota predmetu nájmu je 28 839,53 €.

Článok II ÚČTOVNÉ VZŤAHY

1. Prenajímateľ bude odpisovať predmet nájmu v súlade so zákonom č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve a zákonom č. 595/2003 Z. z. o daniach z príjmov v platnom znení.
2. Prenajímateľ sleduje evidenciu prenajatého majetku na súvahových účtoch.
3. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov, bude odpisovať nájomca.
4. 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.

Článok HL NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo schválené uznesením MZ vo výške 1 €/rok (slovom „jedno euro“ ročne) za celý predmet nájmu. Takto určená výška nájomného zahŕňa DPH stanovenú podľa osobitných právnych predpisov.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za celú dobu nájmu podľa čl. IV ods. 1 bezhotovostným prevodom naraz vo výške 4,75 € (vrátane DPH), a to do 30. 4. 2018 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol (VS)
3. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
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.

Článok IV

DOBA NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od 1. apríla 2018 do 31. decembra 2022.
2. Zmluvné strany sú oprávnené predĺžiť dobu platnosti zmluvy v prípade schválenia mestským zastupiteľstvom v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uplynutím 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 alebo jeho časť do podnájmu,
 - c) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým 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 podstatného porušenia zmluvy nájomcom,
 - f) ak došlo k predčasnému skončeniu nájomnej zmluvy, na základe ktorej je prenájomca (t. j. Mesto Košice) oprávnený užívať pozemky parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608, kat. úz. Kavečany v zmysle uznesenia MZ (ďalej len „*osobitná zmluva*“),
 - g) ak voči nájomcovi bol vyhlásený konkurz, bola povolená reštrukturalizácia, návrh na vyhlásenie konkurzu bol zamietnutý pre nedostatok majetku, alebo ak nájomca vstúpil do likvidácie.
5. Z dôvodov podľa ods. 4 písm. a) až e) tohto článku môže prenájomca odstúpiť od zmluvy až v prípade, že nájomca nesplní svoju povinnosť alebo nezjedná nápravu ani v dodatočnej primeranej lehote najmenej 15 dní odo dňa doručenia písomného upozornenia prenájomcom. Ak však nájomca vyhlási, že svoj záväzok nesplní, môže prenájomca od zmluvy odstúpiť bez poskytnutia dodatočnej primeranej lehoty na plnenie alebo pred jej uplynutím.

Článok V

PODMIENKY NÁJMU

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 prenájomcu preberá. Na požiadanie prenájomcu zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, v ktorom bude uvedený najmä dátum odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti do užívania nájomcovi, prípadne aj opis predmetu nájmu.

2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne s náležitou a odbornou starostlivosťou, v súlade s účelom nájmu a funkčným prevedením a s účelom, 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. V prípade, ak nájomca mieni na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok, nájomca je oprávnený vykonávať takúto činnosť len po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
3. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriaďovať záložné právo ani iné vecné bremeno alebo predmet zmluvy inak zaťažovať.
4. 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.
5. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený ponechať na predmete nájmu predajný stánok, ktorý je na predmete nájmu umiestnený v čase uzatvorenia zmluvy. Zároveň nájomca súhlasí s prevádzkovaním tohto predajného stánku.
6. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uhrádza nájomca.
7. Po ukončení nájmu je nájomca povinný najneskôr v lehote 3 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 opotrebovaniu. Zmluvné strany sa dohodli, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije.
8. 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, ktoré sa vzťahujú 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 to v lehotách stanovených podľa platných všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem.
9. 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.

10. Nájomca nie je bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa oprávnený vykonávať na predmete nájmu akékoľvek stavebné činnosti a zásahy a iné dispozície. Predchádzajúci písomný súhlas nie je potrebný na osadenie dopravného značenia v súlade so schváleným projektom dopravného značenia, na činnosti súvisiace, s údržbou parkoviska a zabezpečením bezpečnosti pri prevádzkovaní parkovacích miest.
11. Nájomca je povinný pri realizácii investičnej činnosti postupovať na vlastné náklady dodržiavajúc zásady efektívnosti, hospodárnosti a účelnosti.
12. 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 prípadoch:
 - a) k zmene na predmete nájmu došlo postupom v súlade s touto zmluvou, alebo
 - b) prenajímateľ bude trvať na zachovaní zmien.
13. Nájomca nie je oprávnený požadovať úhradu nákladov ani protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Článok VI

USTANOVENIA O PREVÁDZKOVANÍ PARKOVACÍCH MIEST

1. Nájomca ako prevádzkovateľ sa zaväzuje komplexne zabezpečovať prevádzku parkoviska, vrátane výberu parkovného, ktorý bude v celosti príjmom prevádzkovateľa. Nájomca je pri prevádzkovaní viazaný príslušným VZN. V prípade iného účelu (zvláštneho užívania) sa vyžaduje osobitné povolenie príslušného cestného správneho orgánu.
2. Nájomca je povinný zabezpečiť označenie parkoviska príslušnými dopravnými značkami v súlade s platnými právnymi predpismi, Nájomca je taktiež povinný vydať prevádzkový poriadok parkoviska v súlade s príslušným VZN. Nájomca v bezprostrednej blízkosti parkoviska umiestni informačnú tabuľu, na ktorej uvedie dobu spoplatnenia parkoviska a jednotlivé sadzby parkovného podľa VZN.
3. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečovať na predmete nájmu (parkovisku) letnú a zimnú údržbu. Pri plnení povinnosti podľa predchádzajúcej vety nájomca dbá najmä na to, aby počas zvýšeného pohybu návštevníkov v danej lokalite bola zabezpečená čistota parkoviska.
4. Nájomca umožní bezodplatný prejazd cez parkovisko za účelom prístupu na miestnu resp. účelovú komunikáciu smerujúcu do areálu Zoologickej záhrady Košice (ZOO) v súlade s prevádzkovými potrebami ZOO (napr. prístup zamestnancov, návštevníkov, hostí, pre vozidlá prevádzkovateľov stánkov tretích osôb v areáli ZOO, veterinárnej služby, zásobovania, osôb a organizácii poskytujúcich služby spojené s činnosťou ZOO a pod.) s tým, že prenajímateľ alebo ZOO Košice má právo pre tieto účely vydávať osobitné povolenia pre vstup do areálu ZOO. V prípade motorového vozidla bez osobitného povolenia alebo iného vhodného označenia (napr. „zásobovanie“) ZOO Košice potvrdí príslušnému pracovníkovi nájomcu oprávnenosť vstupu do areálu ZOO

iným vhodným spôsobom, pričom zainteresované strany si podľa praktických potrieb môžu dohodnúť podrobnosti o operatívnom spôsobe poskytovania informácií. Nájomca tiež umožní bezodplatný prejazd motorových vozidiel MHD.

5. Nájomca ako prevádzkovateľ bude do 15 dní po skončení príslušného kalendárneho mesiaca oznamovať prenajímateľovi základný štatistický prehľad predaných parkovacích lístkov (v štruktúre podľa jednotlivých sadzieb parkovného v zmysle VZN). V prípade spoločnej prevádzky viacerých parkovísk (t. j. aj v prípade prenájmu vlastných pozemkov za účelom parkovania), ak nebude možné rozlíšenie výberu parkovného podľa miesta parkoviska, nájomca oznámi základný štatistický prehľad v zmysle predchádzajúcej vety za celý výber parkovného (t. j. nielen za predmet nájmu) a tento celý výber parkovného sa bude pre účely prípadného zníženia nájomného podľa osobitnej zmluvy považovať za výber parkovného.
6. Prenajímateľ sa zaväzuje pred akoukoľvek zmenou VZN alebo povolením zvláštneho užívania, ktoré sa týka režimu parkovania na parkovisku, vyžiadať si predchádzajúce stanovisko nájomcu.

Článok VII 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. 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 alebo osobne 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.
3. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho identifikačných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote najneskôr 5 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov. V prípade, že si nájomca

povinnosť podľa tohto odseku zmluvy nesplní, alebo sa dostane do omeškania s jej splnením v čase, kedy mu prenajímateľ zašle oznámenie podľa tejto zmluvy, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenia odosielaného prenajímateľom podľa tejto zmluvy a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy.

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 za 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.

Článok 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 písomnou formou.
3. Zmluvné strany sa v súlade s § 262 ods. 1 Obchodného zákonníka dohodli, že ich záväzkový vzťah sa spravuje Obchodným zákonníkom. Zároveň v súlade s § 261 ods. 9 Obchodného zákonníka sa na právne vzťahy neupravené zmluvou použijú primerane tiež ustanovenia o nájomnej zmluve v Občianskom zákonníku.
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 nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. apríla 2018. Prenajímateľ zverejní zmluvu v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka.

6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po dva rovnopisy.

V Košiciach 29 -03- 2018

ZA PRENAJÍMATEĽA:

ZA NÁJOMCU:

.....
JUDr. Martin Petruško
námestník primátora

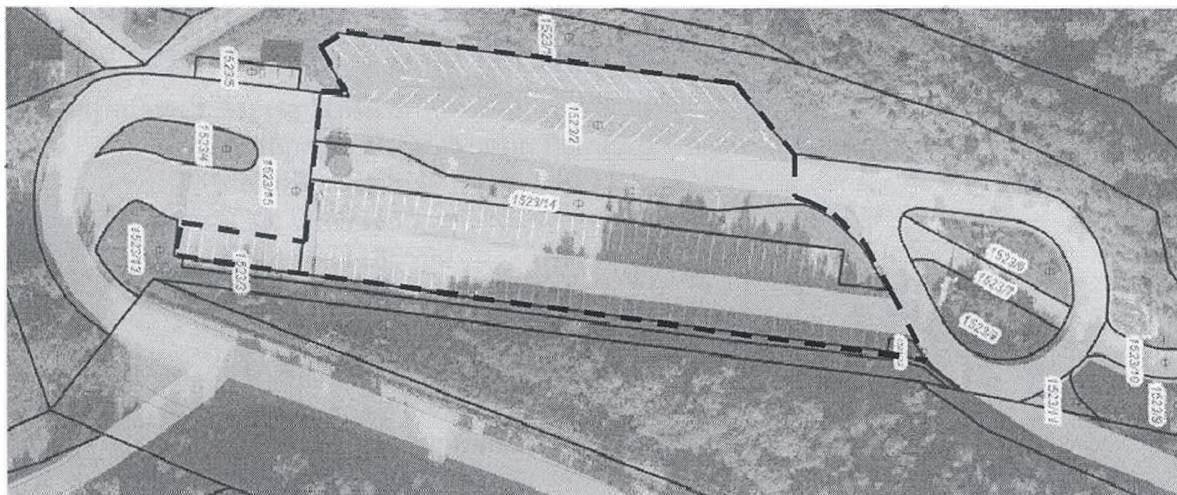
.....
Jozef Človečko
predseda

.....
Jozef Papčo
podpredseda

Príloha 1

Špecifikácia predmetu nájmu

parkovisko v časti na parc. KN-C č. 1523/2 a 1523/15 a spevnenej plochy na pozemku parc. KN-C č. 1523/14, kat. úz. Kavečany (hranice sú vyznačené hrubou prerušovanou čiarou):



V účtovnej evidencii prenajímateľa prenajatá časť stavby parkoviska, ktorá je postavená na parc. KN-C č. 1523/2 (časť) a 1523/14 (v súhrnnej výmere 3893 m²), má účtovnú hodnotu 26843,12 € a prenajatá časť parkoviska na parc. KN-C č. 1523/15 (ako súčasť príslušnej miestnej komunikácie - príjazdovej komunikácie v dotknutej výmere 113 m² z celkovej výmery 1324 m²) má účtovnú hodnotu 1996,41 € (spolu v účtovnej hodnote uvedenej v čl. I ods. 5 zmluvy).