

2018000486

**Zmluva o nájme pozemkov v areáli ZOO a zastavaných pozemkov
v katastrálnom území Kavečany**

ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Urbariát Kavečany, p. s.

zastúpené: Jozef Clovečko - 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 *prenajímateľ*)

Nájomca: 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 „*nájomca*“)

(ďalej spolu „*zmluvné strany*“)

Článok I

PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ ako pozemkové spoločenstvo vyhlasuje, že je oprávnený nakladať s pozemkami parc. KN-E č. 589/501, č. 613/1 a č. 608, kat. úz. Kavečany, obec Košice - Kavečany (ďalej tiež „*dotknuté pozemky*“) na základe zákona č. 97/2013 Z. z. o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov. Na účely tejto zmluvy sa dotknutými pozemkami rozumejú aj prípadné ďalšie pozemky (s iným parcelným označením), s ktorými je prenájomca oprávnený nakladať, ak ich užíva nájomca alebo ním zriadená rozpočtová organizácia Zoologická záhrada Košice (ďalej len „*ZOO Košice*“).
2. Základným účelom zmluvy je majetkovoprávne vysporiadanie dotknutých pozemkov, ktoré užíva nájomca alebo ZOO Košice v rámci areálu zoologickej záhrady v Košiciach - Kavečany (ZOO) alebo v súvislosti s umiestnením miestnej komunikácie resp. ďalších spevnených plôch vo vlastníctve nájomcu v súlade s koncepciou schválenou uznesením

Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 1021 zo dňa 12. 2. 2018 (ďalej len „uznesenie MZ“). Na základe požiadavky prenajímateľa časť pozemkov (bližšie vymedzených v prílohe č. 1) nie je predmetom nájmu z dôvodu, že nájomca ani ZOO Košice ich neužívajú, resp. prenajímateľ tieto pozemky potrebuje na plnenie svojich iných zmluvných povinností.

3. Predmetom zmluvy je nájom časti dotknutých pozemkov, a to:

- a) časť parc. KN-E č. 589/501 a č. 613/1 pod prístupovou miestnou komunikáciou do ZOO a časťou areálu ZOO (vrátane časti parkoviska pred areálom ZOO, mimo pozemkov pod časťou parkoviska, ktoré nájomca na základe osobitnej zmluvy prenajíma prenajímateľovi za účelom prevádzkovania parkovacích miest); celková výmera týchto prenajatých pozemkov činí 27646 m² (ďalej len *predmet nájmu A*)
- b) časť parc. KN-E č. 608, ktorá sa nachádza v areáli, a to vo výmere 455415 m² (ďalej len *predmet nájmu B*)

Podrobnejšia špecifikácia predmetu nájmu A a predmet nájmu B (ďalej spolu tiež len *predmet nájmu*) vrátane špecifikácie pozemkov, ktoré nie sú predmetom nájmu, je uvedená v prílohe č. 1.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa na základe presnej identifikácie dotknutých pozemkov (najmä zameraním v teréne, prípadne dodatočnou špecifikáciou ďalších dotknutých pozemkov nachádzajúcich sa v areáli ZOO) preukáže, že nájomca alebo ZOO Košice užíva inú výmeru dotknutých pozemkov, bez zbytočného odkladu na základe výzvy príslušnej zmluvnej strany uzatvoria dodatok k tejto zmluve, na základe ktorej aktualizujú predmet nájmu podľa odseku 3 tak, aby táto zmluva komplexne zahŕňala skutočne užívanú časť všetkých dotknutých pozemkov užívaných nájomcom alebo ZOO Košice.

Článok II

NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

Finančné vzťahy k predmetu nájmu A

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu A bolo schválené uznesením MZ vo výške 1 €/rok (slovom „jedno euro“ ročne) za celý predmet nájmu A; zmluvné strany s takto stanoveným nájomným v celom rozsahu súhlasia. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že takto stanovené nájomné použijú aj pri určení finančnej náhrady za užívanie predmetu nájmu A pred uzatvorením nájomnej zmluvy, a to za dobu od 1. 1. 2017 do 31. 3. 2018 (t. j. do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy).
2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné za celú dobu nájmu podľa čl. III ods. 1 vo vzťahu k predmetu nájmu A podľa odseku 1 vo výške 4,75 € a finančnej náhrady za užívanie predmetu nájmu A pred uzatvorením zmluvy (za obdobie od 1. 1. 2017 do 31. 3. 2018) vo výške 1,25 €, bezhotovostným prevodom naraz (v súhrnnej sume 6 €), a to do 30. 4. 2018 na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol (VS) 120172022.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že úhradou nájomného a finančnej náhrady podľa odsekov 1 a 2 považujú vzájomné finančné vzťahy týkajúce sa predmetu nájmu A za vysporiadané a prenajímateľ si za užívanie predmetu nájmu A nebude uplatňovať žiadnu inú finančnú náhradu, a to ani za obdobie spätne pred účinnosťou tejto zmluvy. Vzhľadom na symbolickú výšku nájomného sa zmluvné strany zároveň dohodli, že v prípade predčasného skončenia zmluvy z dôvodov, ktoré nezavinil prenajímateľ, nájomca nemá

nárok na vrátenie alikvotnej časti uhradeného nájomného a finančnej náhrady podľa odsekov 1 a 2.

4. Ak dôjde postupom podľa čl. I ods. 4 k zmene výmery predmetu nájmu A, táto skutočnosť vzhľadom na paušálnu výšku nájomného nebude mať žiaden vplyv na určenie nájomného a finančnej náhrady podľa odsekov 1 až 3. Z toho dôvodu zmluvné strany vyhlasujú, že vyhlásenie podľa odseku 3 sa týka aj tej časti pozemku, o ktorý bude zväčšená výmera predmetu nájmu A.

Finančné vzťahy k predmetu nájmu B

5. Ročné nájomné za užívanie predmetu nájmu B bolo schválené uznesením MZ vo výške 0,03 €/m² (t. j. ročné nájomné vo výške 13662,45 € za celý predmet nájmu B); zmluvné strany s takto stanoveným nájomným v celom rozsahu súhlasia. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že takto stanovené nájomné použijú aj pri určení finančnej náhrady za užívanie predmetu nájmu B pred uzatvorením nájomnej zmluvy, a to za dobu od 1. 1. 2017 do 31. 3. 2018 (t. j. do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy). Týmto ustanovením nie sú dotknuté ďalšie ustanovenia zmluvy o možnosti zníženia výšky nájomného v prípade vyššieho výberu parkovného prenajímateľom ako prevádzkovateľom podľa osobitnej zmluvy uzatvorenej s nájomcom (ďalej len „výber parkovného“).
6. Ak ďalej nie je uvedené inak, nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné podľa odseku 5 do konca príslušného kalendárneho roka. Do konca roku 2018 nájomca uhradí alikvotnú časť nájomného za obdobie od účinnosti zmluvy (1. 4. 2018) do 31. 12. 2018 (vo výške 10246,84 €) a finančnú náhradu za užívanie predmetu nájmu B od 1. 1. 2018 do 31. 3. 2018 (vo výške 3415,61 €), t. j. spolu 13662,45 €. Vo vzťahu k úhrade finančnej náhrady za užívanie predmetu nájmu B v roku 2017 (vo výške 13662,45 €) si zmluvné strany dohodli splátkový kalendár tak, že prvú časť splátky vo výške 1662,45 € nájomca uhradí do konca roku 2018 a ďalšie štyri splátky po 3000 € nájomca uhradí vždy konca príslušného kalendárneho roka počnúc rokom 2019 a končiac rokom 2022. Celková ročná suma na úhradu podľa tohto odseku je stanovená nasledovne:

rok (splatnosť)	ročné nájomné	finančná náhrada za rok 2017	finančná náhrada za časť roku 2018 (1. Q)	súhrnná ročná finančná náhrada
2018	10246,84 €	1662,45 €	3415,61 €	15324,90 €
2019	13662,45 €	3000,00 €	-	16662,45 €
2020	13662,45 €	3000,00 €	-	16662,45 €
2021	13662,45 €	3000,00 €	-	16662,45 €
2022	13662,45 €	3000,00 €	-	16662,45 €

7. Nájomca zaplatí súhrnnú ročnú finančnú náhradu podľa odseku 6 (nájomné plus príslušnú časť finančnej náhrady za užívanie predmetu nájmu B pred účinnosťou zmluvy) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy, variabilný symbol (VS) 220172022.
8. Ak výber parkovného (ktorý je vcelosti príjmom prenajímateľa ako prevádzkovateľa parkovacích miest na parkovisku pred areálom ZOO) v príslušnom kalendárnom roku presiahne sumu 100 tis. €, súhrnná ročná finančná náhrada v zmysle odseku 6 sa zníži o 75 % sumy, ktorá presiahne výber parkovného nad uvedený finančný limit 100 tis. €. Zníženie ročnej finančnej náhrady podľa predchádzajúcej vety sa uskutoční najviac do výšky súhrnnej ročnej finančnej náhrady. Po dosiahnutí tohto limitu sa súhrnná ročná

finančná náhrada už ďalej neznižuje; zároveň v prípade nulovej súhrnnej finančnej náhrady sa na zmluvný vzťah ustanovený touto zmluvou vo vzťahu k predmetu nájmu B v príslušnom kalendárnom roku hľadá ako na zmluvu o bezodplatnom užívaní predmetu nájmu B.

9. Ak nájomca uhradil v dôsledku termínu splatnosti súhrnnú ročnú finančnú náhradu alebo jej časť vo väčšom rozsahu ako by bola súhrnná ročná finančná náhrada podľa odsekov 6 až 8 (z dôvodu, že prenajímateľ ako prevádzkovateľ parkovacích miest ešte neoznámil informáciu o výbere parkovného za december príslušného kalendárneho roku), prenajímateľ na základe žiadosti nájomcu do 15 dní vráti nadmerne zaplatenú časť súhrnnej ročnej finančnej náhrady za predchádzajúci kalendárny rok.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že úhradou nájomného a finančnej náhrady podľa odsekov 5 až 9 považujú vzájomné finančné vzťahy týkajúce sa predmetu nájmu B za vysporiadané a prenajímateľ si za užívanie predmetu nájmu B nebude uplatňovať žiadnu inú finančnú náhradu, a to ani za obdobie spätne pred účinnosťou tejto zmluvy.
11. Ak dôjde postupom podľa čl. I ods. 4 k zmene výmery predmetu nájmu B, zmluvné strany prepočítajú celkovú výšku nájomného so zreteľom na dohodnutú jednotkovú cenu nájmu podľa odseku 5 vždy s účinnosťou od 1. januára nasledujúceho kalendárneho roku; rovnako sa prepočíta finančná náhrada za užívanie predmetu nájmu B pred účinnosťou zmluvy.
12. Podľa § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov je nájom nehnuteľností podľa tejto zmluvy oslobodený od DPH.

Článok III **DOBA NÁJMU**

1. Nájom podľa tejto zmluvy sa dojednáva na dobu určitú v trvaní od 1. apríla 2018 do 31. decembra 2022.
2. 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.
3. 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 užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom nájmu, alebo predmet nájmu užíva spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
 - c) ak dôjde k zmene príslušného všeobecne záväzného nariadenia mesta Košice vzťahujúceho sa na prevádzkovanie parkoviska pred areálom ZOO (VZN č. 193) bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa.
4. Z dôvodov podľa ods. 3 písm. a) a b) tohto článku môže prenajímateľ 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 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. Z dôvodov podľa ods. 3 písm. c) tohto článku môže prenajímateľ odstúpiť od zmluvy najneskôr do troch mesiacov od účinnosti príslušnej zmeny VZN.

Článok IV **PODMIENKY NÁJMU**

1. Prenajímateľ odovzdáva 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. Na požiadanie nájomcu 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.
3. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo predmet zmluvy inak zaťažiť. Nájomca je však oprávnený prenechať predmet nájmu do užívania svojej organizácii ZOO Košice, ktorá je následne oprávnená prenechať časť predmetu nájmu od užívania ďalším osobám za účelom, ktorý priamo alebo nepriamo súvisí s prevádzkovaním ZOO (napr. za účelom poskytovania občerstvenia, predaja suvenírov a pod.).
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. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu uhradza nájomca prípadne ním poverená osoba.⁶
6. Nájomca je na vlastné náklady povinný v celom rozsahu zabezpečiť na predmete nájmu dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku ochrany pred požiarimi, 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.

7. Nájomca je povinný umožniť na písomné požiadanie prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup do predmetu nájmu a umožniť prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.
8. 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 činnosti súvisiace s údržbou, rekonštrukciou alebo modernizáciou existujúcich stavieb na predmete nájmu ako aj s realizáciou drobných stavieb.
9. Nájomca je povinný pri realizácii investičnej činnosti dodržiavať zásady efektívnosti, hospodárnosti a účelnosti.

Článok V

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

4. Prenajímateľ nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam nájomcu bez jeho písomného súhlasu.
5. Prenajímateľ je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči nájomcovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase nájomcu.
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 VI 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. Nájomca 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.

29.03-2018

V Košiciach.....

ZA PRENAJÍMATEĽA-

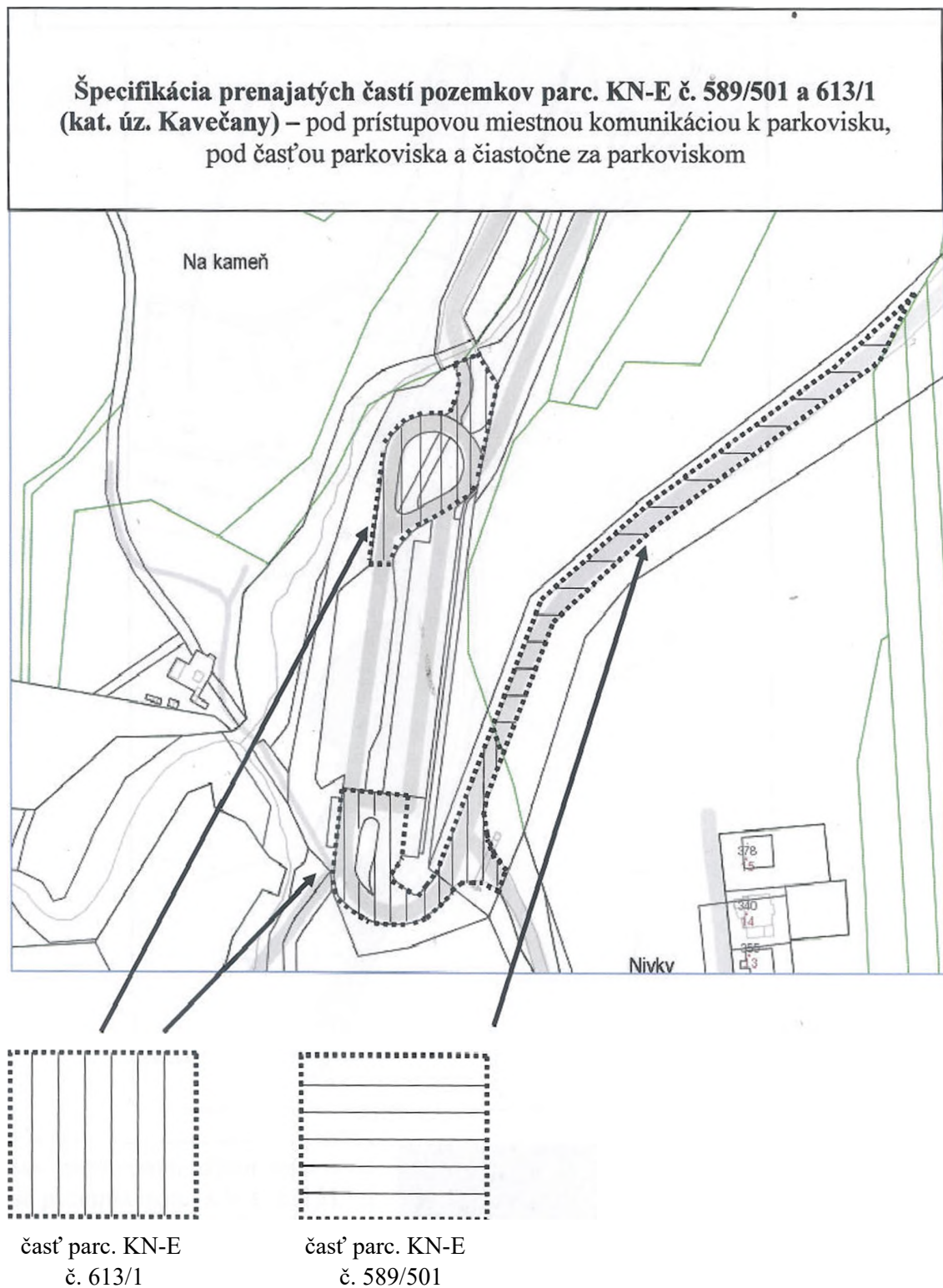
ZA NÁJOMCU:

.....
Jozef Človečko
predseda

.....
JUDr. Martin Petruško
námestník primátora

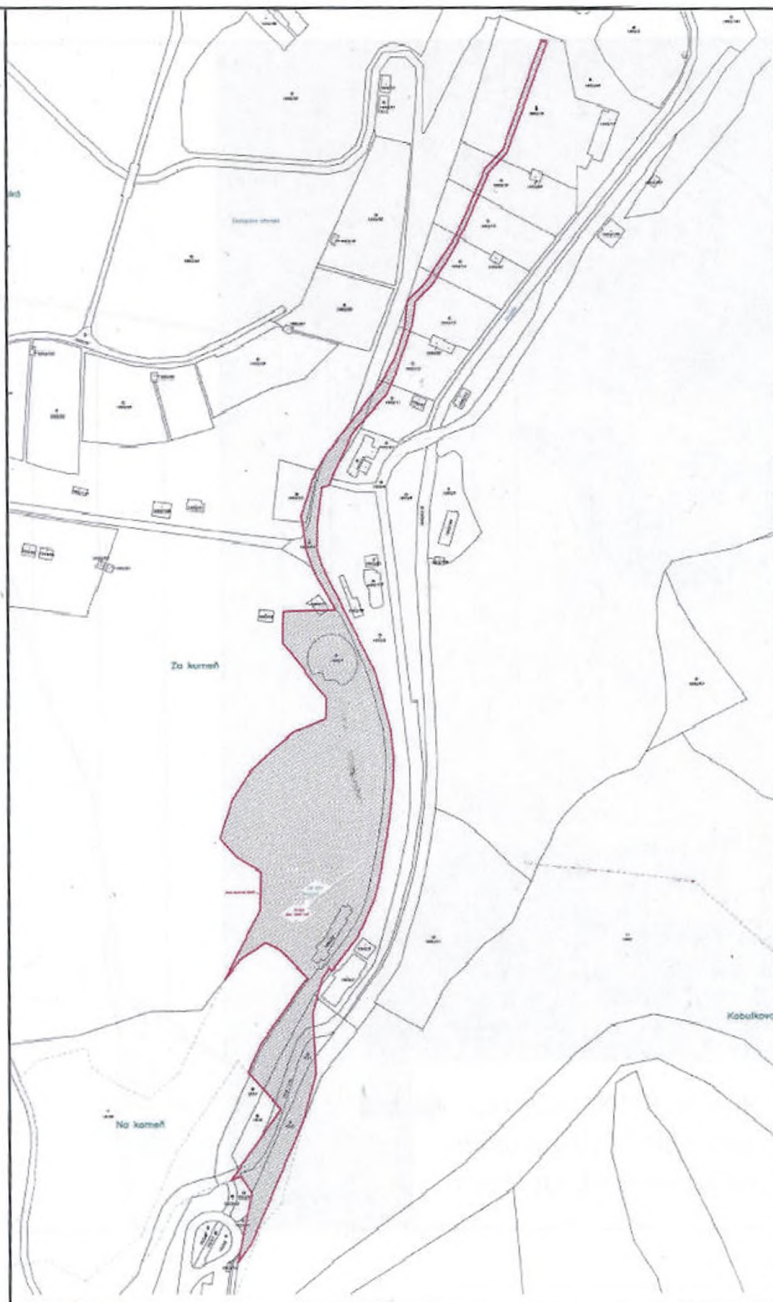
.....
Jozef Papčo
podpredseda

Príloha 1
Špecifikácia predmetu nájmu



Pozn.: predmetom nájmu nie je pozemok parc. KN-C č. 1523/4 o výmere 151m².

**Špecifikácia ďalších prenájatých častí pozemkov parc. KN-E č. 613/1
(kat. úz. Kavečany) – smerom od parkoviska k areálu ZOO a v areáli ZOO**



Pozn.: predmetom nájmu nie je časť pozemku parc. KN-C č. 1517 pri vstupe do areálu ZOO (medzi západnou hranicou parc. KN-C č. 1517a spevnenou plochou - chodníkom na parc. KN-C č. 1517) o výmere 10 m².



Špecifikácia prenajatej časti pozemku parc. KN-E č. 608 (kat. úz. Kavečany)

