

Nájomná zmluva č. 2022000575
uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto Košice

zastúpené Ing. Jaroslav Polaček, primátor
sídlo Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice
bankové spojenie
IBAN
IČO : 00 691 135
DIČ : 2021186904
IČ DPH : SK2021186904
(ďalej len. prenájomca)

Nájomca : Spoločnosť priateľov detí z detských domovov Úsmev ako dar

právna forma : občianske združenie
statutárny orgán : MUDr. Jozef Mikloško, predseda občianskeho združenia
sídlo : Ševčenkova 1175/21, 851 01 Bratislava - Petržalka
bankové spojenie :
IBAN :
IČO : 173 165 37
DIČ : 2020919615
(ďalej len nájomca)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je prenájom majetku mesta Košice uvedeného v článku. III. odsek 1 tejto zmluvy.

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti:

- a) budova č. **súpisné 953** (budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum) **na parcele č. 406 k. ú. Pereš**, vedená na LV č. 1247 vrátane príslušenstva, účtovná hodnota budovy je 23316,24 €
- b) pozemok **parc. registra C KN č. 406 k. ú. Pereš** vedený na LV č. 1247 ako zastavaná plocha a nádvorie o výmere **579 m²**, účtovná hodnota pozemku je 289,50 €
- c) pozemok **parc. registra C KN č. 407 k. ú. Pereš** vedený na LV č. 1247 ako ostatná plocha o výmere **1203 m²**, účtovná hodnota pozemku je 601,50 €.

2. Predmet nájmu je vyznačený na situáciách, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

3. Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu v stave, ktorý je nájomcovi známy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol, ktorý bude prílohou tejto zmluvy.

IV. ÚČEL NÁJMU

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho rekonštrukcie, ktorá zabezpečí podmienky na bývanie v súlade so všetkými právnymi predpismi a následne za účelom poskytovania dostupného sociálneho nájomného bývania pre 4 rodiny v zmysle Uznesenia z pokračovania XXVI. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 866 zo dňa 17. decembra 2021.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného včl. III. bod 1. tejto nájomnej zmluvy bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Košiciach na pokračovaní jeho XXVI. zasadnutia dňa 17. septembra 2021 Uznesením č. 866 vo výške **100,- EUR/rok** (slovom: sto euro) za celý predmet nájmu.
2. 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.
3. Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné raz ročne a to do 31.1. príslušného kalendárneho roka bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v Primá banka Slovensko, a.s., IBAN VS Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka, alikvotná časť nájomného bude vrátená prenajímateľom na účet nájomcu.
4. Alikvotnú časť nájomného **za rok v ktorom zmluva nadobudne účinnosť** je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
5. 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.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou odo dňa 01.01. príslušného kalendárneho roka (ďalej len „príslušný rok“) počas platnosti tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie vyhlásenú príslušným ústredným orgánom štátnej správy (Štatistický úrad SR). Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné prvýkrát v roku nasledujúcom po roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
7. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa predchádzajúceho bodu doporučenou zásielkou najneskôr do 30.04. príslušného roka. Oznámenie bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie, výpočte zvýšeného ročného nájomného a samotnú sumu zvýšeného ročného nájomného; suma zvýšeného ročného nájomného sa zaokrúhli na celé eurocenty smerom nadol. Oznámenie je účinné na tretí deň od jeho doručenia nájomcovi. Ak nájomca zásielku neprevezme, oznámenie sa považuje za doručené na tretí deň po jeho vrátení prenajímateľovi.

8. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšenú časť nájomného za príslušný kalendárny rok do 30.06. príslušného roku bez ohľadu na dohodnuté splátky nájomného; pôvodne určené splátky nájomného v príslušnom kalendárnom roku nájomca uhradí spôsobom platným pred zvýšením ročného nájomného. V nasledujúcom kalendárnom roku nájomca uhradí zvýšené nájomné už priamo v zmluvne dohodnutom počte splátok (pomerne navýšených oproti príslušnému kalendárnemu roku).
9. Náklady spojené s užívaním predmetu nájmu (na el. energiu, vodu, kúrenie, odvoz odpadu a iné) uhrádza nájomca priamo ich dodávateľom spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzatvoriť s dodávateľmi.

VI. ÚČTOVNÉ VZŤAHY

1. Prenajímateľ prenajatý majetok účtuje na majetkových účtoch a odpisuje ho v súlade s platným zákonom o účtovníctve a zákonom o dani z príjmov.
2. Nájomca prenajatý majetok účtuje na podsúvahových účtoch v obstarávacích cenách.
3. Technické zhodnotenie predmetu nájmu, ktoré zrealizuje nájomca z vlastných prostriedkov bude odpisovať nájomca.
4. Technické zhodnotenie vykonané na prenajatom majetku a odpisované nájomcom sa odpisuje v zmysle zákona o účtovníctve a zákona o daniach z príjmov v takej odpisovej skupine, ako je pôvodný majetok (prenajímaný majetok), na ktorom bolo technické zhodnotenie vykonané.

VII. DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní 25 rokov v zmysle Uznesenia č. 866 z pokračovania XXVI. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach zo dňa 17. decembra 2021.

VIII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - uplynutím doby nájmu,
 - dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - 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 odstúpuje od zmluvy, určí neskorší dátum účinnosti odstúpenia.

2. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle bodu 1. tohto článku v nasledovných prípadoch:
 - a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou, alebo spôsobom, ktorým ho poškodzuje alebo inak znehodnocuje,
 - b) ak nájomca, alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj, alebo poriadok,
 - c) ak nájomca dá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - d) ak nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy
 - e) ak nájomca nezačne rekonštrukciu budovy do 24 mesiacov od podpísania tejto zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený písomne odstúpiť od zmluvy pred uplynutím doby nájmu podľa tejto zmluvy v zmysle bodu 1. tohto článku v nasledovných prípadoch:
 - a) ak nájomca stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, ktorá je účelom predmetu nájmu,
 - b) ak sa predmet nájmu stane z dôvodu na strane prenajímateľa nespôsobilý na dojednané užívanie,
 - c) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu.
4. Nájomca je po ukončení nájmu povinný protokolárne odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá odsúhlaseným stavebným úpravám, vykonanej údržbe s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Predmet nájmu je nájomca povinný odovzdať najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu.

IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v súlade s všeobecne záväznými predpismi a v súlade s účelom nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ touto zmluvou dáva súhlas nájomcovi na realizáciu účelu nájmu v súlade s dokumentáciou, ktorá bude overená v stavebnom konaní.
3. V prípade, že nájomca nezačne rekonštrukciu budovy súp. č. 953 na parcele č. 406 k. ú. Pereš v súlade s účelom nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy do 24 mesiacov od jej podpísania, má prenajímateľ právo od zmluvy odstúpiť.
4. Nájomca sa zaväzuje ukončiť rekonštrukciu budovy súp. č. 953 na parcele č. 406 k. ú. Pereš v súlade s účelom nájmu v zmysle článku IV. tejto zmluvy do 12 mesiacov od právoplatnosti stavebného povolenia.
5. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí všetky potrebné povolenia a rozhodnutia, ktoré súvisia s využitím predmetu nájmu na daný účel. V prípade nedodržania tohto ustanovenia, nájomca bude znášať všetky z toho vyplývajúce sankcie, ktoré budú uplatnené voči prenajímateľovi.
6. Po kolaudácii budovy na účel uvedený článku IV. tejto zmluvy nájomca v súčinnosti s mestom Košice zabezpečí úpravu zápisu stavby súp. č. 953 k. ú. Pereš v katastri nehnuteľností.

7. Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu sa nachádzajú inžinierske siete.
8. Nájomca je povinný na prenajatom majetku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady.
9. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využitím predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka. Prenajíateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajíateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
10. Nájomca je pri užívaní predmetu zmluvy povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
11. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám len v súlade s účelom nájmu na poskytovanie dostupného sociálneho nájomného bývania pre 4 rodiny.
12. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
13. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť na vlastné náklady pravidelné revízie vyhradených technických zariadení podľa príslušných noriem vrátane vyhotovenia revízných správ v zmysle platnej legislatívy a ďalších osobitných predpisov (el. inštalácie, bleskozvody, rozvody požiarnej vody, hasiace zariadenie a pod.).
14. Nájomca je po celú dobu trvania nájmu povinný zabezpečovať udržiavacie práce na predmete nájmu v zmysle § 139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov, na vlastné náklady.
15. Nájomca môže realizovať ďalšie stavebné úpravy vyžadujúce oznámenie stavebnému úradu a prípadné technické zhodnotenie predmetu nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa a na vlastné náklady.
16. Nájomca nie je po skončení nájmu oprávnený požadovať od prenajíateľa náhradu nákladov vynaložených pri prevádzkovaní predmetu nájmu vrátane stavebných úprav a technického zhodnotenia, ani nie je oprávnený požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu a to ani v prípade skončenia nájmu pred uplynutím doby nájmu.
17. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením, urobiť všetky nevyhnutné kroky a opatrenia, aby akákoľvek škoda na predmete nájmu nikdy nevznikla. V prípade, ak by hrozil vznik, alebo by tu bola obava vzniku škody, nájomca sa zaväzuje v maximálnej možnej miere minimalizovať výšku škody. Nájomca sa ďalej zaväzuje pri svojej činnosti dodržiavať bezpečnostné a protipožiarne predpisy a vyžadovať ich dodržanie aj svojimi zamestnancami alebo tretími osobami, ktoré sa budú v predmete nájmu nachádzať. Nájomca je povinný zabezpečovať činnosť a vykonávať prevádzku v predmete nájmu v súlade so zákonom č. 124/2006 Z. z., o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, v znení neskorších predpisov.

18. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z., o ochrane pred požiarimi, v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z., o požiarnej prevencii, v znení neskorších predpisov.
19. Prenajímateľ, alebo ním poverená osoba sú oprávnení po predchádzajúcom oznámení vstupovať do prenajatého areálu za účelom jeho prehliadky za prítomnosti osoby poverenej nájomcom.
20. Nájomca je povinný vykonávať pravidelnú inventarizáciu prenajatého majetku, a to vždy k 31.12. príslušného roka, vyčíslit' inventarizačný rozdiel a identifikovať vzniknuté rozdiely, ak prenájomca neustanoví inak. Príslušnú dokumentáciu o vykonanej inventarizácii v súlade so zákonom o účtovníctve je nájomca povinný predložiť prenájomcovi na prerokovanie.
21. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zápis nájomného práva k predmetu nájmu v trvaní 25 rokov do katastra nehnuteľností.
22. 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.
23. 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. To neplatí na písomné odstúpenie od zmluvy, ktoré musí byť druhej strane doručené prostredníctvom univerzálneho poštového doručovateľa 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 odosielaťujúcej 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 odosielaťujúcej 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 odosielaťujúcej zmluvnej strany o úspešnom prenose faxovej správy prijímajúcej zmluvnej strane.

24. Nájomca je povinný písomne oznamovať prenajímateľovi každú zmenu jeho korešpondenčných alebo identifikačných údajov v lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala zmena niektorého z týchto údajov, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti bude nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR. 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, nájomca v celom rozsahu zodpovedá za to, že sa neoboznámil s obsahom oznámenie odosielaného prenajímateľom a za to, že nastali účinky náhradného doručenia podľa tejto zmluvy, resp. za iný škodlivý následok, ktorý nastal na strane prenajímateľa alebo nájomcu v súvislosti s porušením tejto povinnosti nájomcu. V lehote 5 dní odo dňa, kedy nastala táto skutočnosť, je nájomca tiež povinný oznámiť prenajímateľovi zrušenie nájomcu bez likvidácie spolu s oznámením, na ktorý subjekt prechádzajú práva a záväzky nájomcu zo zmluvy.
25. Nájomca nie je oprávnený započítať svoje pohľadávky voči pohľadávkam prenajímateľa bez jeho písomného súhlasu.
26. Nájomca je oprávnený postúpiť pohľadávky a iné práva vyplývajúce z tejto zmluvy voči prenajímateľovi len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
27. 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.
28. Nájomca je povinný zabezpečiť informovanie verejnosti o podpore mesta Košice umiestnením textu na svojom webovom sídle a facebookovom profile, že činnosť občianskeho združenia podporilo mesto a umiestnením loga mesta podľa dizajn manuálu, zverejneného na stránke mesta v sekcii „Kontakt pre médiá“.
29. Nájomca sa zaväzuje prezentovať mesto ako svojho podporovateľa pri výkone svojej činnosti.
30. Nájomca berie na vedomie, že na pozemku parc. č. 407 k. ú. Pereš sa nachádza stavba chatky neznámeho vlastníka, bez súpisného čísla, ktorá nie je zapísaná v katastri nehnuteľností.
31. Nájomca berie na vedomie, že v miestnosti na prízemí budovy č. súpisné 953 nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 406 k. ú. Pereš sa nachádza serverovňa spoločnosti ANTIK, s.r.o., ku ktorej je potrebné zabezpečiť prístup pre spoločnosť ANTIK, s.r.o..
32. Nájomca berie na vedomie, že v suteréne budovy č. súpisné 953 nachádzajúcej sa na pozemku parc. č. 406 k. ú. Pereš sa nachádza plynový kotol zn. BUDERUS, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti Košice - Pereš.

X. 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 prehlasujú, že osoby podpisujúce zmluvu sú k podpisu zmluvy oprávnené, s jej obsahom sa oboznámili, zneniu porozumeli a s ňou súhlasia. Zmluva bola uzatvorená po vzájomnej dohode, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a nebola uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).
6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ a 2 rovnopisy nájomca.

18. 03. 2022

V Košiciach

ZA PRENAJÍMATEĽA

ZA NÁJOMCU

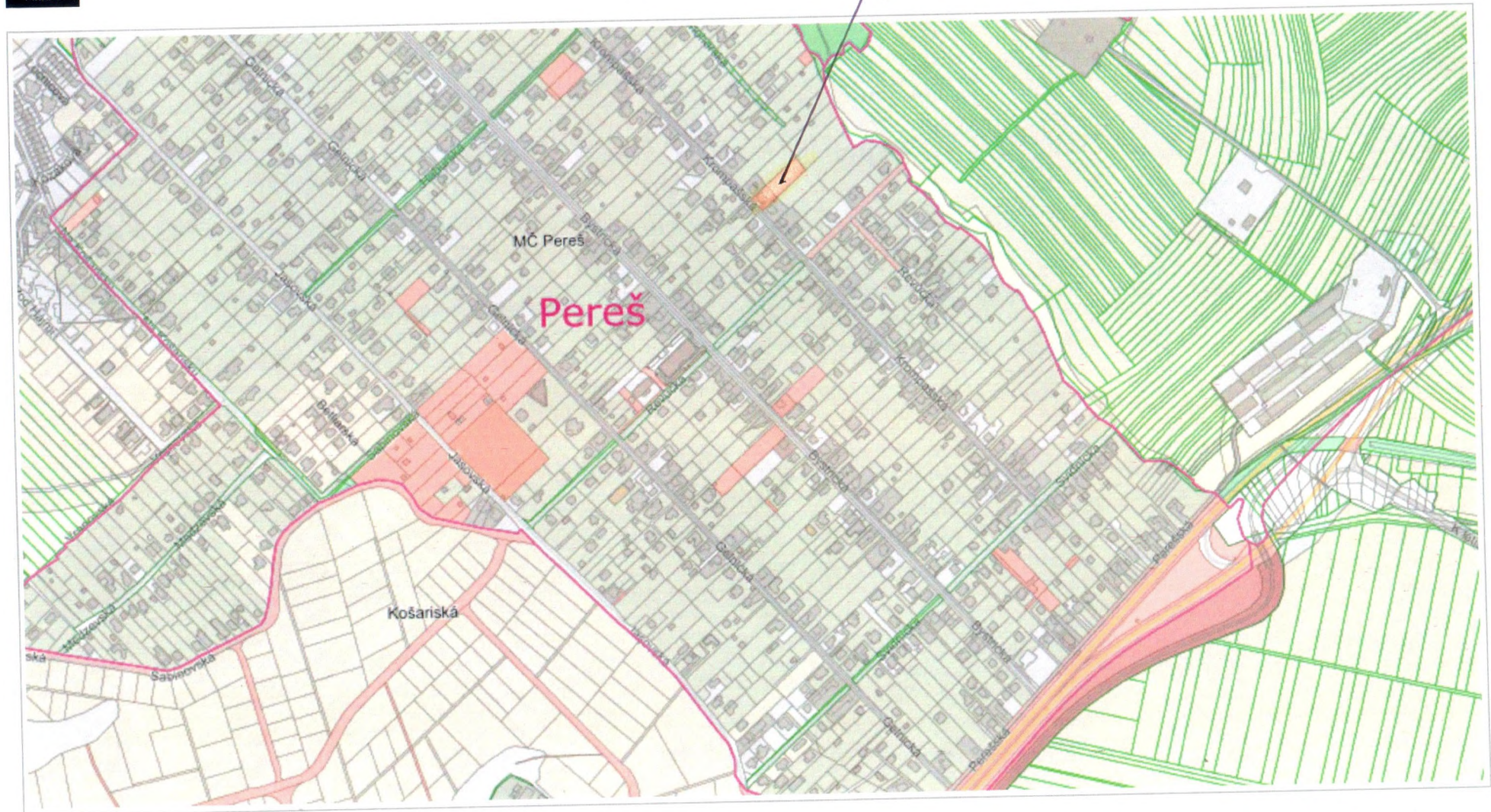
Ing. Jaroslav Polaček
primátor

MUDr. Jozef Mikloško
predseda OZ



5. 11. 2021

Izabela Vargová



200 m

1 : 7 549



5. 11. 2021

Izabela Vargová



20 m

1 : 944

**MÁHAJME
OLOČNE**

**DOSTUPNÉ SOCIÁLNE NÁJOMNÉ BÝVANIE
PROJEKTY MČ KOŠICE - PEREŠ**



SKUTKOVÝ STAV

2. NP



4. BYT



3. BYT

1. NP



1. BYT



2. BYT

NAVRHOVANÝ STAV

ĎAKUJEME!



aby rodina
zostala spolu