

Nájomná zmluva č. 2025001457
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 : Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN : SK03 5600 0000 0004 4248 6001
IČO : 00 691 135
DIČ : 2021186904
IČ DPH : SK2021186904
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca : City Paradise DEVELOPMENT, s.r.o.

štatutárny orgán : doc. Roman Frych, PhD., konateľ
sídlo : Zbrojničná 3442/10A, 040 01 Košice
bankové spojenie : VÚB, a.s.
IBAN : SK95 0200 0000 0037 8817 0956
IČO : 50 701 509
DIČ : 2120429300
IČ DPH : SK2120429300
(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 – pozemky registra C KN, **časť parc. č. 3786/2 o výmere 98 m² a časť parc. č. 3789/1 o výmere 55 m²**, ktoré sú vo vlastníctve mesta Košice. Sú vedené v katastri nehnuteľností na **LV č. 12576 k. ú. Huštáky** ako zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1 504 m² a 2 499 m². Prenajatá výmera pozemkov je spolu 153 m².
2. Účtovná hodnota pozemku je 26,56 EUR/m², t. zn. 4 063,68 EUR za celý predmet nájmu.
3. Predmet nájmu je vyznačený na situáciách, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

IV. ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi pozemky za účelom realizácie prístupovej komunikácie, chodníkov a parkovacích miest k stavbe „Bytový dom, Ulica kpt. Nálepku, Košice“.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. III. bod 1. tejto nájomnej zmluvy bolo stanovené vo výške **1 950,- EUR ročne** (slovom tisícdeväťstopäťdesiat Eur) **za 153 m²** (t. zn. 12,745 EUR/m²/rok), a to na základe uznesenia Majetkovej komisie Mestského zastupiteľstva v Košiciach prijatého na jej zasadnutí dňa 14.04.2025.
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 mesta uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom (VS) podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy. 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 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 účet mesta Košice uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom (VS) podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy.
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 1. 1. 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 nasledujúcim po roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
7. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa predchádzajúceho bodu doporučenou zásielkou najneskôr do 30. 4. príslušného roku. Oznámenie bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcej 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 30.6. 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).

VI. DOBA NÁJMU

1. Nájomná 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,
 - odstúpením od zmluvy v zmysle čl. VII. bod 10.
3. Ukončenie nájmu nemá vplyv na plnenie záväzkov, z povahy ktorých vyplýva, že majú trvať aj naďalej.

VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel 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. Časť prístupovej komunikácie, chodníkov a parkovacích miest k stavbe „Bytový dom, Ulica kpt. Nálepku, Košice“ bude realizovaná aj na pozemku vo vlastníctve mesta Košice parc. C KN č. 3785/19 k. ú. Huštáky, ktorá je zverená do správy Správy mestskej zelene v Košiciach.
4. Nájomca berie na vedomie, že na predmete nájmu sa môžu nachádzať inžinierske siete.
5. Nájomca je povinný na prenajatom pozemku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využitím predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
8. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
9. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
10. V prípade, že nájomca nezaháji výstavbu do 24 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, majú prenajímateľ i nájomca právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia.
11. V prípade ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany nájomcu pred kolaudáciou stavby je nájomca povinný rozostavanú časť stavby odstrániť a predmet nájmu vrátiť do pôvodného stavu na vlastné náklady, ak nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode.

12. Nájomca sa zaväzuje, že po kolaudácii stavby novovybudované chodníky a parkovacie miesta k stavbe „Bytový dom, Ulica kpt. Nálepku, Košice“ bezodplatne prevedie do majetku mesta Košice. Nájomca bezodkladne po kolaudácii, najneskôr však do troch mesiacov od kolaudácie, predloží prenajímateľovi dokumentáciu v rozsahu podľa prílohy č. 2, ak sa zmluvné strany z dôvodov hodných osobitného zreteľa nedohodnú inak. V prípade nesplnenia tejto povinnosti po dobu viac ako 6 mesiacov od kolaudácie alebo ak nájomca neposkytne prenajímateľovi potrebnú súčinnosť pri prevezení vlastníctva uvedených stavieb je nájomca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 500 € za každý aj začatý mesiac trvania omeškania so splnením povinnosti. Vzhľadom na osobitnú povahu tohto ustanovenia sa zmluvné strany dohodli, že záväzok podľa tohto odseku trvá aj po skončení nájmu.
13. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje prenajímateľa, že nie je právnickou osobou, ktorá v zmysle ustanovenia § 9a ods. 13 a 14 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nie je oprávnená nadobudnúť do nájmu nehnuteľnosť od obce spôsobom zodpovedajúcim tejto zmluve a predchádzajúcim jej uzatvoreniu. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť podať vyhlásenie podľa tohto odseku zmluvy pravdivo, zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50 % z ročnej ceny nájmu podľa čl. V. bodu 1. zvýšenej o sumu škody, ktorá bude prenajímateľovi spôsobená v príčinnej súvislosti s tým, že sa spoľahla na toto vyhlásenie. Pre prípad, že sa z dôvodu nepravdivosti vyhlásenia nájomcu podľa tohto odseku zmluvy stane zmluva neplatnou alebo bude z toho dôvodu vyhlásená za neplatnú, zmluvné strany vyslovene dávajú najavo svoju vôľu, aby ustanovenie tohto odseku zmluvy bolo oddelené od ostatného neplatného obsahu zmluvy tak, aby ostalo naďalej v platnosti a účinnosti.
14. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
15. Nájomcovia podpisom tejto zmluvy prehlasujú, že boli oboznámení s informáciami podľa článku 13 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov zverejnenými na webovom sídle mesta Košice www.kosice.sk.

VIII. PROTİKORUPČNÁ DOLOŽKA

1. Na účely tejto protikorupčnej doložky sa rozumie
 - a) **korupciou** ponúkanie, sľubovanie, poskytnutie, prijatie alebo požadovanie neoprávnenej výhody akejkoľvek majetkovej alebo nemajetkovej hodnoty, konania alebo zdržanie sa konania, priamo alebo cez sprostredkovateľa, v súvislosti s obstarávaním vecí všeobecného záujmu alebo v rozpore s platnými právnymi predpismi, ako aj úplatok alebo odmena pre osobu za to, aby konala alebo sa zdržala konania v súvislosti s plnením svojich povinností, výkonom právomocí, povolania alebo funkcie. Pod pojmom korupcia sa rozumie aj zneužitie moci alebo postavenia vo vlastný prospech alebo prospech iných osôb;
 - b) **korupčným správaním** konanie poškodzujúce verejný záujem, najmä zneužívanie moci, právomoci, vplyvu či postavenia, navádzanie na takéto zneužitie, klientelizmus, rodinkárstvo, protekcionárstvo, vydieranie, uprednostňovanie osobného záujmu pred verejným záujmom pri plnení služobných alebo pracovných úloh, poskytovanie a prijímanie nenáležitých výhod bez oprávneného nároku na poskytnutie protislužby

(tzv. prikrmovanie), sprenevera verejných zdrojov, prejavy, o ktorých je možné odôvodnene predpokladať, že osoba dáva najavo svoj úmysel byť účastníkom korupčného vzťahu;

- c) **spriaznenou osobou** blízka osoba podľa § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov; príslušník určitej politickej strany, ktorej je alebo bol zamestnanec členom; fyzická osoba, právnická osoba a ich združenie, s ktorým zamestnanec udržiava alebo udržiaval obchodné styky, alebo ktorého je alebo bol členom; právnická osoba, v ktorej má zamestnanec priamo alebo nepriamo majetkovú účasť alebo osobné prepojenie prostredníctvom blízkych osôb; fyzická osoba a právnická osoba, z ktorej činnosti má zamestnanec prospech; alebo iná osoba, ktorú zamestnanec pozná na základe predchádzajúcich profesijných alebo iných vzťahov a tieto vzťahy medzi zamestnancom a dotknutou osobou vzbudzujú oprávnené obavy o nestrannosť zamestnanca;
 - d) **dôvodným podozrením** začatie trestného stíhania podľa § 199 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok v znení neskorších predpisov, resp. podľa § 23 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
 - e) **preukázaním** právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu v merite veci.
2. V súvislosti s uzavretím zmluvy a plnení záväzkov na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje, že:
- a) každá osoba konajúca v jeho mene sa zdrží akejkol'vek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukoľvek zamestnancovi alebo štatutárnemu orgánu prenajímateľa, alebo poslancovi Mestského zastupiteľstva v Košiciach alebo im spriazneným osobám, alebo osobe konajúcej v mene prenajímateľa, s cieľom urýchliť bežné činnosti prenajímateľa alebo dojednať výhody pre seba alebo inú osobu, ktorá sa podieľa na uzavretí alebo realizácii tejto zmluvy,
 - b) v prípade dôvodného podozrenia, že ktorákoľvek fyzická osoba alebo právnická osoba konajúca v jeho mene sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľala na korupcii alebo korupčnom správaní alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy alebo prisľúbila, ponúkla alebo poskytla dar alebo inú nenáležitú výhodu, v očakávaní výhody pri získavaní, zachovávaní či realizácii zmluvných vzťahov s prenajímateľom, nájomca bezodkladne oznámi túto skutočnosť príslušnému orgánu, alebo v prípade pochybnosti o okolnostiach takéhoto dôvodného podozrenia túto skutočnosť oznámi na e-mailovú adresu obcianskalinka@kosice.sk,
 - c) v prípade, keď ho prenajímateľ upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je nájomca povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Prenajímateľ môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena. Neposkytnutie súčinnosti na odstránenie tohto dôvodného podozrenia je dôvodom na odstúpenie prenajímateľa od zmluvy,
 - d) v prípade, keď sa preukáže, že nájomca sa priamo alebo cez sprostredkovateľa podieľal na korupcii alebo inej protizákonnej činnosti v súvislosti s uzavretím alebo plnením tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od zmluvy bez toho, aby nájomcovi vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie prenajímateľa od tejto zmluvy, ak nebolo dohodnuté inak. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa preukáže jeho porušenie ustanovení tejto doložky, odškodní prenajímateľa v maximálnom možnom rozsahu alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením tejto protikorupčnej doložky.

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. 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 obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 dostane prenajímateľ a 2 nájomca.

V Košiciach

ZA PRENAJÍMATEĽA

ZA NÁJOMCU

Ing. Jaroslav Polaček
primátor

doc. Roman Frych, PhD.
konateľ

LEGENDA PRE ZRIADENIE VECNEHO BREMENA PRE SPEVNENÉ PLOCHY A ZELEN:

 Prístupová komunikácia a chodnák 182 m²
p.č. 3785/19

 Prístupová komunikácia a chodnák 98 m² a parkovacie
miesta. p.č. 3786/2

 Prístupová komunikácia a chodnák 55 m²
p.č. 3789/1

predmet nájmu



POZNÁMKA

SITUÁCIA BOA VYPRACOVANÁ NA ZÁKLADE PODKLADOV Z KATASTRÁLNEJ MAPY.
EXISTUJÚCE ROZVODY VEREJNÝCH IS JE POTREBNÉ ZAMERAŤ ICH SPRÁVCAMI.

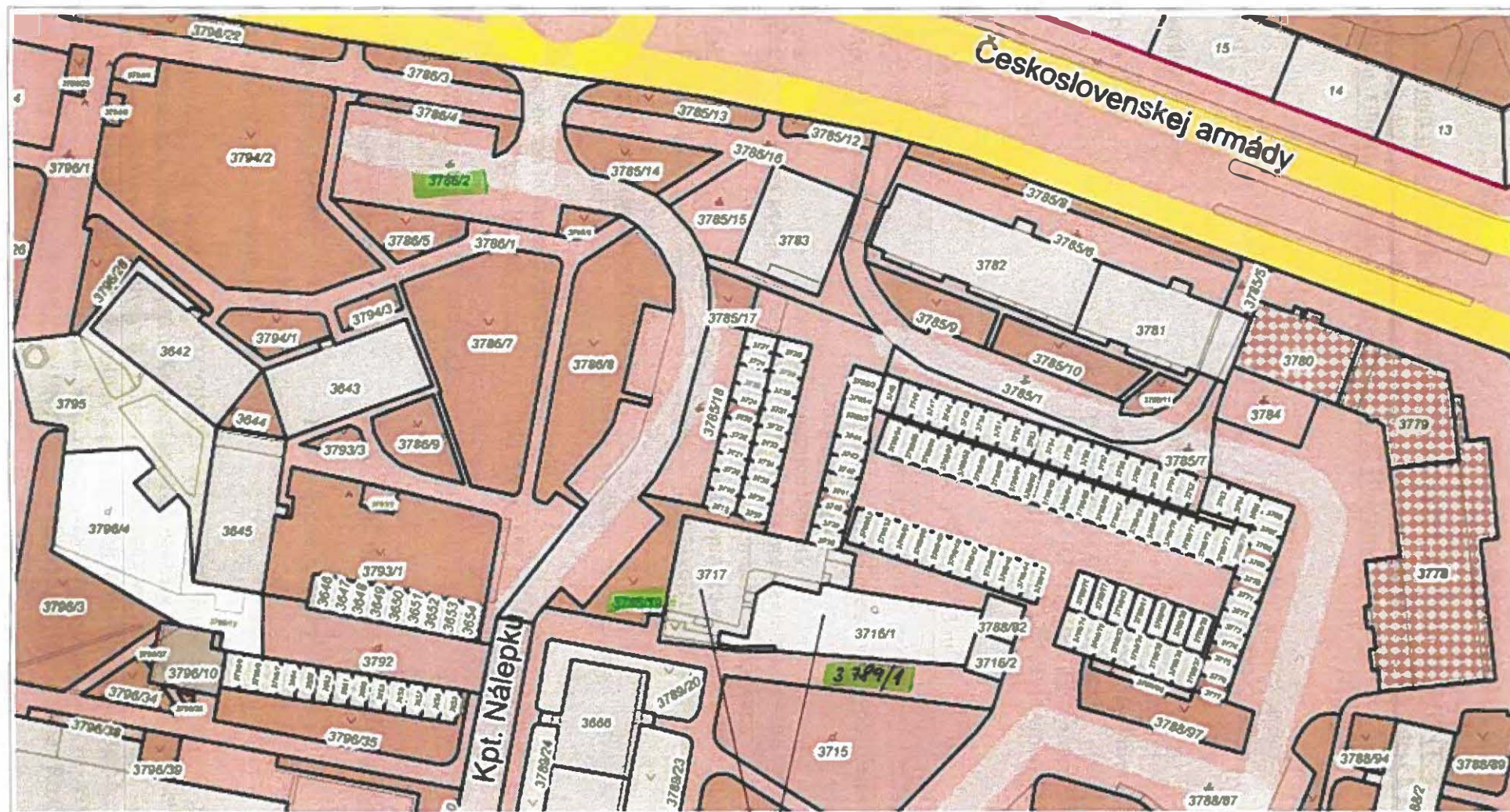


Investor:	City Paradise DEVELOPMENT, s.r.o., Husárska 3787/2, Košice	Príloha:	
Stav:	Bytový dom	Dátum:	marec 2024
Stavby:	Kapitála Nálepku 5, Košice	Objekt PZ:	Prístupový komunikácia
Objekt:	parc.č. 3716/1, 3717, 3785/18, kat.ú. Košice - I	Architekt:	
Číslo výkresu:	SITUÁCIA NA KATASTRÁLNEJ MAPE	Stav:	
		Č. výkresu:	02



2. 4. 2025

Anonymný používateľ



0 25 m 50 m

© Spinbox T-MAPY, Kataster: © ÚGKK SR, september 2024

1 : 944

PRÍLOHA č. 2

1. Podklady, ktoré sú potrebné k prevodu ciest, chodníkov, parkovacích miest a iných spevnených plôch:

- a) *Žiadosť o majetkovoprávny prevod*, obsahujúca:
 - presnú špecifikáciu odovzdávaného objektu
 - názov stavebných objektov, čísla parciel, výmera, druh pozemku, vlastníctvo
 - čísla zmlúv, ak sa jedná o pozemky prenajaté od Mesta Košice
 - špecifikáciu ceny za prevod
 - stavebné objekty/stavby odplatne za 1€
 - nadobúdacia cena – prehlásenie investora o investičných nákladoch
 - uviesť cenu stavby a stavebných objektov
 - samostatne uviesť cenu za pozemky
- b) *Geometrický plán* – originál
- c) *Geometrický plán s farebným vyznačením objektov*, ktoré sú predmetom prevodu, aby bolo možné identifikovať parcely (uviesť parcelné čísla a výmeru v m²)
 - samostatne uviesť výmery pre cesty, chodníky, spevnené plochy, zeleň
- d) *Projektová dokumentácia* odsúhlasená stavebným úradom
 - k odovzdávaným stavebným objektom dodať aj projekt vodorovného a zvislého dopravného značenia
- e) *Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby*, potvrdená projektantom alebo zhotoviteľom
- f) *Porealizačné zameranie* v papierovej forme potvrdené autorizovaným geodetom ako aj v digitálnej podobe na CD (vo formáte „dgn“ resp. „dwg“)
- g) *Právoplatné stavebné povolenie* /resp. súhlas majiteľa pozemku/ - originál, prípadne kópia
- h) *Právoplatné kolaudačné rozhodnutie* /resp. rozhodnutie o užívaní stavby/
- i) *Stavebný denník*
- j) *Zápis z odovzdania a prevzatia stavby*
- k) *Atesty stavebných materiálov*
- l) *Fotodokumentácia odovzdávaných stavebných objektov* - ich súčasný stav (napr. pohľad na ulicu, kde je viditeľná cesta príp. chodník, zeleň, stĺpy VO a pod.)

2. Podklady, ktoré sú potrebné k prevodu verejného osvetlenia (VO) resp. cestnej svetelnej signalizácie (CSS):

- a) *Žiadosť o majetkovoprávny prevod*, obsahujúca:
 - presnú špecifikáciu odovzdávaného objektu
 - názov stavebných objektov, čísla parciel, výmera, druh pozemku, vlastníctvo
 - čísla zmlúv, ak sa jedná o pozemky prenajaté od Mesta Košice
 - špecifikáciu ceny za prevod - stavebné objekty/stavby odplatne za 1€
 - nadobúdacia cena – prehlásenie investora o investičných nákladoch

- b) *Projektová dokumentácia* odsúhlasená stavebným úradom - pokiaľ existuje aj elektronicky
- c) *Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby*, potvrdená projektantom alebo zhotoviteľom
- d) *Porealizačné zameranie* na odklade katastrálnej mapy a polohopisu – každé samostatne v tlačenej podobe opečiatkované a podpísané autorizovaným geodetom a v elektronickej podobe na CD (vo formáte „dgn“ resp. „dwg“), so zameranými stožiarmi VO resp. CSS a ostatnými prislúchajúcimi zariadeniami, vyznačeným počtom svetelných bodov /svietidiel/ v danom svetelnom mieste /na stožiar/
- e) *Právoplatné stavebné povolenie* /resp. ohlásenie pozemku/
- f) *Právoplatné kolaudačné rozhodnutie* /resp. oznámenie k ohláseniu stavby/
- g) *Stavebný denník*
- h) *Zápis z odovzdania a prevzatia stavby*
- i) *Certifikáty a atesty materiálov použitých pri výstavbe*
- j) *Platná správa o odbornej prehliadke a skúške*
- k) *Fotodokumentácia odovzdávaných stavebných objektov* - ich súčasný stav