

Zmluva o nájme č. 2025003525.....

uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Článok I. Zmluvné strany

Prenajímateľ: Mesto Košice

so sídlom: Trieda SNP 48/A, 040 11 Košice
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, DPA, primátor
IČO: 00 691 135
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033

a

Nájomca: MILEN s.r.o.

sídlo: Galaktická 16, 040 12 Košice
štatutárny orgán: Bc. Michal Kovačevič, Mgr. Daniela Švedová, konatelia
IČO: 36215538
bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK11 1100 0000 0026 2814 4690

uzatvárajú túto zmluvu o nájme (ďalej aj ako „zmluva“) na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 795 zo dňa 26. júna 2025.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom pozemkov o celkovej výmere 9000 m², ktoré sa nachádzajú v areáli bývalej základnej školy, Galaktická 9 v Košiciach, kat. územie Jazero, evidovaných na LV č. 14199:
 - parcela č. 3380/14 o výmere 1455 m², druh pozemku: ostatná plocha, parcela č. 3380/15 o výmere 1336 m², druh pozemku: ostatná plocha, parcela č. 3380/16 o výmere 816 m², druh pozemku: ostatná plocha, parcela č. 3380/17 o výmere 814 m², druh pozemku: ostatná plocha, parcela č. 3380/18 o výmere 140 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. 3380/19 o výmere 104 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, parcela č. 3380/20 o výmere 4335 m², druh pozemku: ostatná plocha.
2. Predmet nájmu je vo výlučnom vlastníctve Mesta Košice.
3. Nájom nehnuteľnosti uvedených v ods. 1 tohto článku bol schválený Mestským zastupiteľstvom v Košiciach ako dôvod hodný osobitného zreteľa, a to uznesením č. 795 zo dňa 26.06.2025, ktoré tvorí prílohu tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná časť.
4. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi predmet nájmu uvedený v ods. 1 na užívanie v dohodnutom rozsahu a spôsobom uvedeným v zmluve a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné. Nájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude užívať riadne a v súlade s účelom, ktorý je uvedený v čl. III. tejto zmluvy.

Článok III. Účel nájmu

1. Nájomca bude prenajatý nehnuteľný majetok využívať za účelom podpory športovej činnosti detí a mládeže a rozvoj športu.

Článok IV. Doba nájmu

1. Táto nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú – 15 rokov.
2. Nájomca je povinný v súvislosti s externým financovaním technického zhodnotenia predmetu nájmu, do 1 roka od uzatvorenia nájomnej zmluvy, predložiť mestu ako prenajímateľovi podklady preukazujúce potrebu udržateľnosti a prevádzky takéhoto zhodnotenia na dobu 15 rokov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa celková doba nájmu automaticky skráti na dobu 10 rokov.

Článok V.

Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu v čl. II tejto zmluvy bolo určené na základe uznesenia MZ v Košiciach č. 795 zo dňa 26.06.2025 vo výške 500 eur/rok za celý predmet nájmu.
2. Nájomné sa nájomca zaväzuje platiť ročne, vždy do 31.1. príslušného kalendárneho roka, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa vedený v Prima banka, a.s., IBAN: SK46 5600 0000 0004 4248 5033, variabilný symbol: uvádzať číslo zmluvy. Nájomné za rok 2025 je nájomca povinný uhradiť najneskôr do 30.11.2025.
3. S predmetom nájmu vzhľadom na jeho charakter (pozemky) nie sú spojené žiadne prevádzkové náklady na strane prenajímateľa.
4. Inflačná doložka - po skončení kalendárneho roka je prenajímateľ oprávnený písomne vyzvať nájomcu na úpravu výšky nájomného v súlade s ročnou mierou inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenou Štatistickým úradom SR, a to vo forme dodatku k zmluve o nájme. Nájomca výslovne súhlasí a zaväzuje sa, že bude akceptovať zmenu výšky nájomného podľa predchádzajúcej vety, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy o nájme.
5. V prípade omeškania platby podľa tejto zmluvy zaplatí nájomca prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt voči tretím osobám a zodpovedá za dodržanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom prenajímaného majetku, a že majetok v takom stave preberá. Všetky náklady spojené s bežnou údržbou znáša nájomca.
3. Všetky zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa. V prípadoch, kedy prenajímateľ udelí súhlas, jeho neoddeliteľnou súčasťou bude aj písomné stanovisko k prípadnej úhrade nákladov vynaložených nájomcom pri tejto zmene.
4. Nájomca zodpovedá za všetky škody, ktoré vzniknú na majetku mesta Košice počas užívania prenajatého nehnuteľného majetku jeho zavinením alebo zanedbaním povinností. Nájomca je povinný takto vzniknutú škodu odstrániť na vlastné náklady. Ak sa tak v lehote primeranej na odstránenie vzniknutej škody nestane, má prenajímateľ právo po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu škodu odstrániť na vlastné náklady a požadovať od nájomcu ich náhradu. Nájomca sa zaväzuje takto vzniknuté náklady prenajímateľovi uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia faktúry nájomcovi.
5. Účel nájmu nie je možné meniť.
6. Nájomca nie je oprávnený predmet nájmu prenajať alebo dať do podnájmu inej osobe, ani ho vypožičať, ďalej nie je oprávnený zriadiť k predmetu nájmu záložné právo ani iné vecné bremeno alebo ho inak zaťažovať, v opačnom prípade je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy.
7. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na majetku prenajímateľa je nájomca povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
8. Nájomca zodpovedá za zabezpečenie predmetu nájmu počas doby trvania nájmu.
9. Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa po dohode vstup na predmet nájmu, za účelom kontroly stavu pozemkov a ich využívania.
10. Nájomca plní úlohy vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov, ako aj úlohy vyplývajúce zo zákona č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov. Nájomca je ďalej povinný zabezpečiť plnenie úloh na ochranu pred požiarom v zmysle zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov.

11. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady vypratať predmet nájmu.
12. V prípade, že nájomca bez súhlasu prenajímateľa realizuje stavebné úpravy na predmete nájmu, je povinný ku dňu skončenia nájmu uviesť predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu.
13. Nájomca je po skončení nájmu povinný vrátiť predmet nájmu v stave v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie a úpravy vykonané so súhlasom prenajímateľa. O odovzdaní prenajímaného majetku a jeho stave v čase vrátenia sú zmluvné strany povinné vyhotoviť písomný protokol.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá nárok na úhradu nákladov spojených so zmenou na predmete nájmu počas trvania nájomnej zmluvy a ani po skončení nájmu. Zároveň nájomca súhlasí s tým, že ak aj prenajímateľ udelí súhlas nájomcovi so zmenou na predmete nájmu, nájomca nemôže požadovať po skončení nájmu protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
15. Nájomca je povinný investovať do zhodnotenia predmetu nájmu finančné prostriedky minimálne vo výške 202 500 eur, a to v prvej tretine trvania doby nájmu, v opačnom prípade uplynutím tejto lehoty sa skončí nájomný vzťah založený touto zmluvou. V uvedenej lehote je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi aj relevantné písomné doklady o investovaní do predmetu nájmu a jeho zhodnotení.

Článok VII. Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy skončí:
 - a) uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa čl. IV. alebo čl. VI. ods. 15,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) písomným odstúpením prenajímateľa podľa ods. 2 tohto článku.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy v prípade podstatného porušenia tejto zmluvy nájomcom, pričom za podstatné porušenie zmluvy sa považuje, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom nájmu (čl. III ods. 1), odmietne akceptovať zmenu výšky nájomného (čl. V ods. 4) alebo ak prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania inej osobe, alebo ho inak zaťažuje (čl. VI ods. 6).

VIII. Protikorupčná 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, povolaní alebo funkcií. 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, právomocí, 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 plnením záväzkov na základe tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje, že:

a) každá osoba konajúca v jeho mene sa zdrží akejkoľvek činnosti, ktorá má povahu korupcie alebo korupčného správania, alebo poskytovania darov ktorémukoľvek zamestnancovi alebo štatutárnemu orgánu mesta Košice, alebo poslancovi Mestského zastupiteľstva v Košiciach alebo im spriazneným osobám, alebo osobe konajúcej v mene mesta Košice, s cieľom urýchliť bežné činnosti mesta 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 mestom Košice, 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 mesto upozorní, že má dôvodné podozrenie o porušení ktoréhokoľvek ustanovenia tejto doložky, je nájomca povinný poskytnúť potrebnú súčinnosť pri objasňovaní podozrenia, vrátane všetkých potrebných dokumentov. Mesto Košice môže prijať potrebné opatrenia na ochranu svojho dobrého mena. Neposkytnutie súčinnosti na odstránenie tohto dôvodného podozrenia je dôvodom na odstúpenie mesta 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, mesto Košice je oprávnené aj bez predchádzajúceho upozornenia odstúpiť od zmluvy bez toho, aby príjemcovi vznikol akýkoľvek nárok zo zodpovednosti za odstúpenie mesta od tejto zmluvy, ak nebolo dohodnuté inak. Nájomca sa zaväzuje, že ak sa preukáže jeho porušenie ustanovení tejto doložky, odškodní mesto v maximálnom možnom rozsahu alebo nahradí náklady vzniknuté v súvislosti s porušením tejto protikorupčnej doložky.

Článok IX.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva podlieha povinnosti zverejnenia podľa zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia právnym poriadkom Slovenskej republiky. Právne vzťahy, ktoré nie sú upravené v obsahu tejto zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 116/1990 Zb. a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Akékoľvek nezhody, spory alebo nároky vznikajúce zo zmluvy alebo v súvislosti s ňou budú riešené dohodou zmluvných strán, ak k tejto dohode nedôjde, rozhodne príslušný súd.

5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len formou písomných dodatkov, na základe vzájomnej dohody obidvoch zmluvných strán.
6. Táto zmluva je vyhotovená v troch (3) vyhotoveniach, pričom prenajímateľ obdrží dve (2) vyhotovenia a nájomca obdrží jedno (1) vyhotovenie.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú všetky zmeny identifikačných údajov a iných skutočností podstatných pre bezproblémové plnenie zmluvy, bezodkladne písomne oznámiť druhej zmluvnej strane.
8. Písomnosti si budú zmluvné strany doručovať na adresu sídla uvedenú v tejto zmluve. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vrátenia zásielky odosielateľovi z akéhokoľvek dôvodu platí, že písomnosť bola doručená adresátovi dňom vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa o tom adresát nedozvedel.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu si riadne prečítali a uzavreli na základe prejavu vôle, ktorý bol urobený slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, bez akýchkoľvek omylov a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.
10. Príloha – uznesenie MZ v Košiciach č. 795 zo dňa 26.06.2025

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor mesta Košice

Bc. Michal Kovačevič
konateľ

Mgr. Daniela Švedová
konateľ

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

U z n e s e n i e

**z XXX. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach
zo dňa 26. júna 2025**

číslo: 795

**Priamy nájom pozemkov v areáli bývalej ZŠ Galaktická 9 Košice z dôvodu hodného
osobitného zreteľa pre MILEN s.r.o.**

Mestské zastupiteľstvo v Košiciach

podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 a 4 Štatútu mesta Košice

schvaľuje

nájom pozemkov o celkovej výmere 9000 m², ktoré sa nachádzajú v areáli bývalej ZŠ Galaktickej 9 v Košiciach, k. ú. Jazero, evidované na LV č. 14199:

- parcela C-KN č. 3380/14 o výmere 1455 m², parcela C-KN č. 3380/15 o výmere 1336 m², parcela C-KN č. 3380/16 o výmere 816 m², parcela C-KN č. 3380/17 o výmere 814 m², parcela C-KN č. 3380/18 o výmere 140 m², parcela C-KN č. 3380/19 o výmere 104 m² a parcela C-KN č. 3380/20 o výmere 4335 m²,

pre: MILEN s.r.o., Galaktická 16, 040 12 Košice, IČO: 36215538

- a) za ročné nájomné 500 eur/celý predmet nájmu,
- b) na dobu určitú – 15 rokov,
- c) na účel - podpora športovej činnosti detí a mládeže a rozvoj športu,
- d) s povinnosťou nájomcu investovať do zhodnotenia predmetu nájmu v prvej tretine trvania doby nájmu finančné prostriedky min. vo výške 202 500,- Eur,
- e) nájomca je povinný v súvislosti s externým financovaním technického zhodnotenia predmetu nájmu, do 1 roka od uzatvorenia nájomnej zmluvy, predložiť mestu ako prenajímateľovi podklady preukazujúce potrebu udržateľnosti a prevádzky takéhoto zhodnotenia na dobu 15 rokov. V prípade nesplnenia tejto povinnosti sa celková doba nájmu automaticky skráti na dobu 10 rokov

ako dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodnený v súlade s § 84 ods. 1 písm. j) a § 109 ods. 3 písm. c) Štatútu mesta Košice, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, za podmienky, že nájomca bude zabezpečovať údržbu prenajatých pozemkov na vlastné náklady v úplnom rozsahu.

Ing. Jaroslav Polaček
primátor mesta Košice

Podpísal dňa: 04.07.2025

Za správnosť:

Zapisovateľka: