

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2026000272
uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Čl. I
ZMLUVNÉ STRANY

PRENAJÍMATEĽ : Mesto Košice

štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček, DPA primátor
adresa: 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: SK 2021186904

(ďalej len "prenajímateľ")

NÁJOMCA : Floriánska s.r.o.

štatutárny orgán: JUDr. Jaroslav Kaifer, konateľ
Ing. Peter Bogačevič, konateľ
adresa: Timonova 15, 040 01 Košice
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.
IBAN: SK54 1100 0000 0029 4826 8166
IČO: 56 980 663
DIČ: 2122535415

spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Košice, odd. Sro, vložka č. 62526/V

(ďalej len "nájomca")

Čl. II
PREDMET ZMLUVY

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

Čl. III
PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú pozemky registra C KN v kat. území Terasa a to:
 - a) p. č. 1970 o výmere 171 m², druh pozemku záhrada, LV č. 12576,
 - b) p. č. 1969 o výmere 246 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 12576,
 - c) časť p. č. 3881/2 o výmere 74 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 15038,
 - d) časť p. č. 1980 o výmere 77 m², druh pozemku ostatná plocha, LV č. 12576,
 - e) časť p. č. 3878 o výmere 75 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 15038,

- f) časť p. č. 3880/1 o výmere 17 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, LV č. 15038.
2. Účtovná hodnota predmetu nájmu je 26,56 €/m², t. zn. celková hodnota predmetu nájmu je 17 529,60 €.
 3. Predmet nájmu je vyznačený na grafickej prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Čl. IV ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia vjazdu, realizácie chodníka, kontajneroviska a zatrávnenie plochy na revitalizovanom území pre účely realizácie stavby „Bytový dom Floriánska“ v Košiciach.

Čl. V NÁJOMNÉ

1. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške **16 671 €/rok** (šestnásťtisícšesťstosedemdesiatjeden EUR) za celý predmet nájmu. Nájom bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 966 v Košiciach zo dňa 13. novembra 2025.
2. Nájomca je povinný uhradiť nájomné **raz ročne** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom (VS) podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy, a to **vždy do 31. januára príslušného roka**. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka, alikvotná časť nájomného bude vrátená prenajímateľom na účet nájomcu. Alikvotnú časť nájomného za príslušný rok je nájomca povinný uhradiť do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa 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.
3. 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 nasledujúcom po roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
4. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa predchádzajúceho bodu doporučenou zásielkou najneskôr do 30. 4. príslušného roka. 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.

5. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšenú časť nájomného za príslušný kalendárny rok do 30.6. príslušného roku bez ohľadu na dohodnutú výšku nájomného; pôvodne určené nájomné 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).
6. 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.
7. 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.

Čl. VI DOBA NÁJMU

1. Táto 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.
3. Zmluvné strany si vyhradzujú právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia akejkolvek zmluvnej povinnosti. Odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo nájomcovi doručené odstúpenie od zmluvy.

Čl. VII PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu riadne s náležitou starostlivosťou, v súlade s účelom nájmu, na ktorý predmet nájmu slúži, v súlade so všeobecnými záväznými predpismi a touto zmluvou.
2. Nájomca môže na predmete nájmu vykonávať činnosť, na ktorú sú potrebné osobitné oprávnenia, povolenia alebo splnenie určitých podmienok až po získaní tohto oprávnenia, povolenia alebo splnení podmienok.
3. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
6. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.

7. Nájomca je povinný na prenajatom pozemku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady.
8. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
9. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo Zákona č. 314/2001 Zb. o ochrane pred požiarmi, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
10. Prenajímateľ upozorňuje na možnosť existencie inžinierskych sietí tretích osôb na predmete nájmu. V prípade požiadavky vlastníka a správcov jednotlivých sietí je nájomca povinný umožniť prístup na prenajatý pozemok.
11. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup na predmet nájmu a umožniť prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.
12. V prípade, že nájomca nezačne výstavbu do 24 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, má prenajímateľ i nájomca právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia.
13. Nájomca sa zaväzuje:
 - dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany zelene
 - po ukončení stavby okolitý terén uviesť do pôvodného stavu.
14. Nájomca sa zaväzuje pri realizácii stavby podľa čl. IV. postupovať v súlade so stanoviskami odborných útvarov Magistrátu mesta Košice, Správy mestskej zelene v Košiciach a Mestskej časti Košice-Západ.
15. Nájomca je povinný realizovať stavbu na predmete nájmu v súlade s platnou právnou úpravou, najmä s príslušnými ustanoveniami Stavebného zákona a vykonávacou vyhláškou k nemu a príslušnými STN.
16. V prípade, ak nájomca vykoná na predmete nájmu zmeny a dôjde k 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 podmienkach:
 - ku zmene na predmete nájmu došlo postupom v súlade s touto zmluvou, alebo
 - prenajímateľ bude trvať na zachovaní zmien.
17. Nájomca je povinný po kolaudácii stavieb/stavebných objektov podľa tohto bodu zmluvy požiadať o ich odovzdanie do vlastníctva prenajímateľa, najviac za cenu 1,- € za každý stavebný objekt, spolu s príslušnou dokumentáciou špecifikovanou v prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli na odovzdaní nasledujúcich stavieb/stavebných objektov, uvedených v projektovej dokumentácii k stavbe Bytový dom Floriánska vypracovanej d.g.A.design graphic architecture s.r.o., v rozsahu:
 - SO 03 – Komunikácie a spevnené plochy a to iba v rozsahu nachádzajúcom sa na predmete nájmu
 - SO 08 – Vonkajšie osvetlenie a to iba v rozsahu nachádzajúcom sa na predmete nájmu
 - SO 09 – Terénne a sadové úpravy a to iba v rozsahu nachádzajúcom sa na predmete nájmu.

Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu navrhovaného rozsahu preberaných stavebných objektov, po vzájomnej dohode.

18. Nájomca sa zaväzuje s prenajímateľom majetkovoprávne vysporiadať pozemky vo vlastníctve nájomcu, na ktorých budú vybudované stavebné objekty, ktoré majú byť odovzdané do majetku prenajímateľa podľa bodu 17 tohto článku zmluvy. Majetkovoprávne vysporiadanie zmluvné strany zrealizujú jednou z nasledujúcich foriem:
 - a) zriadením bezodplatného vecného bremena v prospech prenajímateľa – nájomca je povinný predložiť geometrický plán s vyznačeným rozsahom pre zriadenie vecného bremena;
 - b) odpredajom za cenu najviac 0,01 €/m².
19. Nájomca je povinný, v prípade odovzdania zelene do majetku mesta Košice, doložiť podklady k odovzdaniu a to:
 - a) porealizačné zameranie v printovej forme (zakreslenie, technická správa a zoznam súradníc) pre archív a v elektronickej – zoznam súradníc, zakreslene v DGN a DWG formáte;
 - b) PD v printovej forme a elektronickej so zameraním (v obdobnej forme ako bod č.1), certifikáty, technické listy, prehliadky (aj záznamy z prehliadok);
 - c) zakreslenie a porealizačné zameranie, popis, technická špecifikácia, v prípade technického zariadenia aj pokyny pre ďalšiu údržbu, revízie, certifikáty, technické listy.

Čl. VIII OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. 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.
2. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený 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).

Čl. IX 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, 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.

Čl. 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 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 bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 rovnopisy dostane prenajímateľ 2 nájomca.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA

ZA NÁJOMCU

Ing. Jaroslav Polaček, DPA
primátor

JUDr. Jaroslav Kaifer
konateľ

Ing. Peter Bogačevič
konateľ

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 stožiarňami VO resp. CSS a ostatnými prislúchajúcimi zariadeniami, vyznačeným počtom svetelných bodov /svietidiel/ v danom svetelnom mieste /na stožiarňach/
- 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