

Zmluva o nájme časti pozemku č. 7 /2022

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

Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Košický samosprávny kraj
Sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
Zastúpený:	Východoslovenské múzeum v Košiciach
Štatutárny orgán:	Mgr. Ivan Havlice, poverený riadením
Sídlo:	Námestie Maratónu Mieru 2, 040 01 Košice
IČO:	31297803
DIČ:	2021448539
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
číslo účtu IBAN:	SK6081800000007000187428
SWIFT:	SPSRSKBA
kontaktná osoba:	Ing. Michal Chachalák, mobil: 0905 301 484
e-mail:	michal.chachalak@vsmuzeum.sk

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Reformovaná kresťanská cirkev na Slovensku
	Maďarský cirkevný zbor Košice
Štatutárny orgán:	Mgr. Zoltán Oremus, senior-farár
Sídlo:	Kováčska 15, 040 01 Košice
IČO:	31275893
bankové spojenie:	Československá obchodná banka a.s.
číslo účtu IBAN:	SK49 7500 0000 0040 2998 0952
SWIFT:	CEKOSKBX
kontaktná osoba:	Mgr. Zoltán Oremus

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme časti pozemku (ďalej len „zmluva“)

Čl. I

Predmet zmluvy

1. Košický samosprávny kraj (ďalej aj „KSK“) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, a to pozemok registra C KN parcelné číslo 959/5, druh pozemku – zastavané plochy a nádvorja, o výmere 2534 m² vedenej Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 2702 pre katastrálne územie Stredné Mesto, okres Košice I (ďalej len „pozemok“). Pozemok je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy príspevkovej organizácii zriadenej vlastníkom – Východoslovenskému múzeu v Košiciach (ďalej aj „VSM“), ktoré je ako jej správca oprávnené zastupovať vlastníka pri jej prenájme a s týmto majetkom nakladať v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom KSK.
2. Predmetom tejto zmluvy je prenechanie časti pozemku, špecifikovaného v bode 1 tohto článku, o výmere 120 m² (ďalej len „predmet nájmu“) v areáli Katovej bašty do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájomca je stavebníkom stavby „**Rekonštrukcia východnej a severovýchodnej fasády nehnuteľnej kultúrnej pamiatky – Kalvínskeho kostola**“ (ďalej aj ako „stavba“).

Čl. II

Účel nájmu

1. Predmet nájmu sa bude využívať za účelom jeho zabratia pre postavenie bezpečnostného oplozenia stavby a na skladovacie účely stavebného materiálu v rámci realizácie stavby. Prenajatá časť pozemku musí byť riadne ohradená prenosným plotom.
2. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel v súlade a za splnenia všetkých povinností vyplývajúcich mu z príslušných právnych predpisov. Nájomca prehlasuje, že sa s predmetom nájmu dôkladne oboznámil a tento spĺňa podmienky príslušných právnych predpisov pre jeho užívanie na tu dohodnutý účel nájmu. Za prípadné nesplnenie povinností súvisiacich s účelom, na ktorý je predmet nájmu prenajímaný zodpovedá v celom rozsahu a jedine nájomca.

Čl. III

Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za predmet nájmu bolo dohodou zmluvných strán určené vo výške 1,70 eur/m²/rok.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné v celosti, a to na základe faktúry prenajímateľa bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru za celé obdobie nájmu do piatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Ak nájomca neuhradí nájomné riadne a včas, má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.
4. Nájomca berie na vedomie, že v súvislosti s predmetným nájomom prenajímateľ neposkytuje nájomcovi žiadne služby spojené s nájomom.

Čl. IV

Doba nájmu

1. Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od účinnosti tejto zmluvy, do 30.11. 2022.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu, a že predmet nájmu v takom stave preberá. Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu vykonajú zmluvné strany fyzickou prehliadkou pozemku. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu do užívania nájomcovi vyhotoví prenajímateľ odovzdávací protokol, ktorý podpíšu obe zmluvné strany.

Čl. V

Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, odstúpením od zmluvy alebo uplynutím doby nájmu.
2. Nájom môže zaniknúť písomným odstúpením:
 - a) prenajímateľa bez predchádzajúceho písomného vyrozumenia nájomcu a bez akýchkoľvek záväzkov voči nájomcovi v prípade, ak:
 - aa) nájomca v rozpore s touto zmluvou dá predmet nájmu do užívania tretej osobe;
 - ab) nájomca užíva predmet nájmu na iný ako dohodnutý účel;
 - ac) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - ad) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve, a to najmä, ale nielen podmienky dohodnuté v čl. VI;
 - b) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok
 - c) nájomcu, ak zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
- d) Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI

Ďalšie ustanovenia

1. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom, jeho zamestnancami a/alebo tretími osobami, ktoré majú vzťah k nájomcovi na a do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
2. Pri vykonávaní činností spojených s účelom nájmu vystupuje nájomca voči tretím osobám ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho vlastnou činnosťou.
3. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie požiarnej ochrany v predmete nájmu, za ich vybavenie požiarnou technikou, za stav požiarnej prevencie, za spracovanie predpísanej požiarnej dokumentácie podľa Vyhlášky MV č. 121/2002 Z. z.. Nájomca zodpovedá za to, že pri realizácii stavby budú dodržané všetky podmienky upravené vo všeobecne záväzných predpisoch, najmä v zákone č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/ v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce v predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie a za všetky osoby nachádzajúce sa na predmete nájmu.
5. Nájomca sa zaväzuje postaviť na hranici predmetu nájmu oplotenie staveniska z dôvodu zabezpečenia bezpečnosti návštevníkov areálu Katovej bašty podľa nákresu, ktorý tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.
6. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu, výkonu pravidelných a iných prehliadok alebo za účelom vykonania nevyhnutných opráv.
7. Nájomca zabezpečí pravidelné čistenie prenajatých, príľahlých, ako aj komunikačných priestorov od nečistôt spôsobených jeho stavebnou činnosťou.
8. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bezodkladne každé ohrozenie, poškodenie, alebo zničenie predmetu nájmu.
9. Nájomca je povinný pri svojej činnosti rešpektovať, že areál Katovej bašty je pamiatkovo chránený, bude dbať o ochranu a bezpečnosť majetku v správe prenajímateľa a rešpektovať pokyny VSM. Nájomca svojou činnosťou nesmie obmedzovať a ohrozovať návštevníkov, zamestnancov prenajímateľa ani ostatných užívateľov príľahlých priestorov nad rámec vyplývajúci z účelu nájmu.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady opravy súvisiace s užívaním predmetu nájmu a bežnú údržbu a zabezpečiť úkony spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu.
11. Nájomca nesmie vykonávať žiadne úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
12. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou stavby, a/alebo jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov a iných tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup na predmet nájmu a/alebo ktoré majú vzťah k nájomcovi, a to či na predmete nájmu, alebo inom majetku prenajímateľa, prípadne za škodu na zdraví a živote tretích osôb nachádzajúcich sa v areáli Katovej bašty. Nájomca je povinný vzniknutú škodu nahradiť, resp. odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu nenahradí, resp. neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
13. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe, len po predchádzajúcom písomnom súhlase KSK ako vlastníka predmetu nájmu, pričom výška podnájomného nesmie byť vyššia ako nájomné podľa tejto zmluvy. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
14. Nájomca nemá právo vjazdu a stáťia dopravných, technických a motorových vozidiel ako ani právo parkovať tieto vozidlá v areáli Katovej bašty. Za porušenie tohto bodu zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 100,- Eur, a to aj opakovane a za každé jednotlivé porušenie.
15. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr v posledný deň trvania nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu

nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom bez uvedenia prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia zmluvy, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

16. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 15 tohto článku zmluvy riadne a včas, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 €, a to za každý deň omeškania sa so splnením tejto povinnosti.
17. Nájomca je povinný dbať o nenarušenie zavlažovacieho systému v areáli; v prípade škody spôsobenej jeho činnosťou je povinný uhradiť náklady spojené s opravou zavlažovacieho systému. Pri odovzdávaní priestorov sa vykoná skúška celistvosti zavlažovacieho systému.
18. Nájomca je povinný postup prác, ktoré majú priamy dopad na obmedzenie chodu múzea v areáli Katovej bašty (napr. demontáž schodiska) vopred oznámiť a konzultovať s kontaktnou osobou Východoslovenského múzea v Košiciach.
19. Nájomca je povinný realizovať stavebné práce plynule bez prestojov, v čo možno najkratšom čase.
20. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, konateľa, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve.
21. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či iného majetku KSK v areáli Katovej bašty, a/alebo potrebu opravy a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.

Článok VII

Náhrada za užívanie nehnuteľnosti

1. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu, ktorý užíva bez právneho dôvodu, spätne za obdobie od 04.06.2022 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, a to vo výške zodpovedajúcej nájomnému za uvedené obdobie.
2. Náhradu za užívanie predmetu nájmu bez právneho dôvodu sa nájomca zaväzuje uhradiť prevodom na účet predávajúceho na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Prenajímateľ vystaví a doručí nájomcovi faktúru podľa predchádzajúcej vety do piatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 5a 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, v spojení s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v troch rovnopisoch, z ktorých jeden je určený pre KSK, jeden je určený pre VSM a jeden pre nájomcu.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
5. V súlade so znením § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24. februára 2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23.08.2021 a Dodatku č. 4 zo dňa 25.04.2022 bol nájom podľa tejto zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 3327/2022/OK-26620 zo dňa 27.6.2022.
6. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy je:
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1,

- b) Nákrës ohradenia staveniska ako príloha č. 2.
7. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. c) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení Dodatku č. 1 z 30. apríla 2020, Dodatku č. 2 z 26. októbra 2020, Dodatku č. 3 z 23.08.2021 a Dodatku č. 4 zo dňa 25.04.2022.
 8. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti obsahujúce právne významné skutočnosti podľa tejto zmluvy si budú doručovať poštou, formou doporučenej zásielky alebo osobne. Písomnosťou obsahujúcou právne významné skutočnosti sa na účely tejto zmluvy rozumie najmä odstúpenie od zmluvy a výpoveď. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia písomného oznámenia o zmene kontaktnej adresy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy.
 9. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručení dňom jej doručenia na adresu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy. Za deň doručenia zásielky sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú zásielku prevziať, alebo deň vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručení tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
 10. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, za nápadne nevýhodných podmienok, že jej jednotlivým ustanoveniam porozumeli, tieto sú prejavom ich skutočnej, vážnej a slobodnej vôle a zaväzujú sa ich dobrovoľne plniť.

V Košiciach dňa 12.7.2022

V Košiciach dňa 11.7. 2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Mgr. Ivan Havlice
poverený riadením
Východoslovenské múzeum v Košiciach

.....
Mgr. Zoltán Oremus
senior – farár
Reformovaná kresťanská cirkev
na Slovensku
Maďarský cirkevný zbor Košice