

Nájomná zmluva č. 01/2023/NZ

uzavretá podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ:	Košický samosprávny kraj
zastúpený:	Ing. Rastislav Trnka, predseda
sídlo:	Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO:	35 541 016
bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK 52 8180 0000 0070 0018 6505
BIC:	SPSRSKBA

(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca:	Slovenská republika v zastúpení Ministerstvom vnútra SR
Sídlo:	Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení:	Mgr. Ladislav Eperješi, riaditeľ Centra podpory Košice na základe plnomocenstva č. p.: SL-OPS-2023/005305-326 zo dňa 10. 08. 2023
Adresa doručovania:	Centrum podpory Košice, Kuzmányho 8, 041 02 Košice
IČO:	00 151 866
DIČ:	2020571520
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK78 8180 0000 0070 0018 0023

(ďalej len „nájomca“)

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

Čl. I**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej na liste vlastníctva č. 1506, k.ú. Kropachy, a to AB-učebne, súpisné číslo 1346 na pozemku registra C KN parc. č. 3027/5 (ďalej len „nehnuteľnosť“), ktorá bude s účinnosťou od 01. 09. 2023 zverená do správy organizácii v zriaďovateľskej pôsobnosti prenajímateľa Strednej odbornej školy techniky a služieb, Markušovská cesta 4, Spišská Nová Ves, IČO: 17 078 491 (ďalej len „správca“).
2. Predmetom tejto zmluvy (ďalej len „zmluva“) je prenechanie časti nebytového priestoru, nachádzajúceho sa v nehnuteľnosti uvedenej v predchádzajúcom bode, a to časť nebytového priestoru o výmere 2 m² (plocha steny) v podkroví (ďalej len „predmet nájmu“) do nájmu nájomcovi.
3. Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu je znázornené v prílohe č. 1 tejto zmluvy, ktorá tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
4. Nájom bol schválený uznesením zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 138/2023 zo dňa 21. 08. 2023.

Čl. II **Účel nájmu**

1. Predmet nájmu je nájomca oprávnený užívať za účelom uloženia retranslačného zariadenia MATRA MC 9600 a umiestenia 2 rádiových antén.
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 **Doba nájmu**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 01. 09. 2023, nie však skôr ako nadobudnutím účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia Čl. VII bod 1 tejto zmluvy.
2. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so súčasným stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu v takom stave preberá.

Čl. IV **Nájomné, služby a spôsob platenia**

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 5,00 eur/1m²/rok (slovom päť eur), t.j. 10 eur za rok, ktoré je nájomca povinný uhradiť bezhotovostne, bez fakturácie na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v lehote do 31.01. príslušného kalendárneho roka. Nájomné je dohodnuté v súlade s Uznesením Zastupiteľstva KSK č. 138/2023 zo dňa 21. 08. 2023. Nájomné je oslobodené od dane z pridanej hodnoty (DPH) v zmysle § 38 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.
2. Alikvótnu časť nájomného za rok 2023 zodpovedajúcu dobe odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2023, uhradí nájomca na základe tejto zmluvy v lehote do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom, bezfakturácie na účet prenajímateľa. Výšku prvej platby nájomného si zmluvné strany vzájomne, písomne, prípadne emailom odsúhlasia.
3. Služby spojené s nájmom zabezpečuje prenajímateľ, pričom ich rozsah a výška úhrady za ne bude predmetom písomnej dohody medzi nájomcom a správcom, ktorú sa zmluvné strany zaväzujú uzatvoriť v lehote najneskôr do 30. 11. 2023.
4. Zmluvné strany sa v súlade s § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka dohodli, že za užívanie predmetu nájmu nájomcom bez existencie právneho titulu v období od 01. 09. 2023 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nájomca uhradí prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to v lehote do 30 (tridsať) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Pri výpočte náhrady za užívanie predmetu nájmu sa bude vychádzať z dohodnutej výšky nájomného v zmysle čl. IV tejto zmluvy.

5. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby spojené s nájmom, 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.

Čl. V **Skončenie nájmu**

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Zmluvné strany sú oprávnené písomne vypovedať zmluvu aj bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V súlade s ustanovením § 14 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nájom tiež zaniká:
 - a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.
4. Nájom tiež zaniká 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 a/alebo úhradu za služby spojené s užívaním predmetu nájmu v dobe splatnosti alebo ich neuhradil v plnej výške a ani sa s prenajímateľom písomne nedohodol inak;
 - ad) nájomca závažným spôsobom porušuje podmienky dohodnuté v tejto zmluve;
 - ae) nájomca je právnickou osobou a zanikne s právnym nástupcom, v dôsledku čoho dôjde k zmene v osobe nájomcu;
 - af) nedôjde k uzatvoreniu dohody podľa Čl. IV bod 3 tejto zmluvy;
 - b) prenajímateľa, ak nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, resp. spoločné priestory napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok.

Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Čl. VI **Ďalšie ustanovenia**

1. Nájomca je oprávnený a povinný užívať predmet nájmu riadne, s náležitou odbornou starostlivosťou, v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve a podľa všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo

zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia.

3. Nájomca je povinný počas doby trvania nájmu trvalo udržiavať voľné núdzové východy, únikové cesty, prístupy k uzáverom elektriny, plynu vody, k hasiacim prístrojom, ktoré súvisia s užívanými priestormi, nepoškodzovať hasiace zariadenia a výstražné tabule, schémy a nápisy v priestoroch prenajímateľa.
4. Nájomca pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru zabezpečí opatrenia na zabezpečenie požiarnej ochrany.
5. Oboznámenie a informovanie zamestnancov nájomcu v predmete nájmu o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci podľa § 7 zákona č. 124/2006 Z. z. a ich školenie o ochrane pred požiarimi podľa § 4 písm. e) zákona č. 314/2001 Z. z. a vyhlášky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov si zabezpečí nájomca prostredníctvom vlastných zamestnancov s príslušným platným osvedčením bezpečnostného technika a technika požiarnej ochrany.
6. Nájomca je povinný zabezpečovať pravidelné odborné prehliadky a skúšky vlastných elektrických zariadení a spotrebičov umiestnených v predmete nájmu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR. Nájomca zabezpečí okamžité odstránenie závad na vlastné náklady.
7. Nájomca je povinný upozorniť prenajímateľa na nedostatky v oblasti BOZP, ktoré zistí, a ktorých odstránenie je v kompetencii prenajímateľa.
8. 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.
9. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú haváriu, poškodenie, poruchu, ohrozenie predmetu nájmu, či potrebu opravy alebo údržby a umožniť vykonanie týchto opráv, inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vznikla.
10. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4.
11. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým

udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

12. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy, ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 10 a 11 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak prenajímateľ udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady, po splnení všetkých náležitostí, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy a bez požadovania protihodnoty toho, o čo sa zvýši hodnota predmetu nájmu. Porušenie týchto povinností sa považuje za porušenie podmienok dohodnutých v tejto zmluve závažným spôsobom, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od zmluvy v súlade s čl. V bod 4
13. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne jeho prevádzkovou činnosťou, jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, zavinením tretích osôb, ktoré pre nájomca vykonávajú akékoľvek práce alebo činnosti alebo zavinením tretích osôb, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ na náklady nájomcu.
14. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom na alebo do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
15. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho predchádzajúci písomný súhlas vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúľ, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a viesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
16. Po ukončení nájomného vzťahu, najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa skončenia nájmu, je nájomca povinný vypratať a odovzdať predmet nájmu v stave, ktorý zodpovedá vykonanej údržbe a opravám s prihliadnutím na bežnú mieru opotrebenia. Ak tak nájomca neučiní, je prenajímateľ oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, k čomu nájomca udeľuje týmto svoj výslovný súhlas. Nájomca je oprávnený vziať si zariadenia a veci, ktoré sa nestali súčasťou nehnuteľnosti a boli zabezpečené na jeho náklady. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a 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.

17. V prípade nesplnenia povinnosti uvedenej v bode 16 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.
18. Nájomca zodpovedá za všetky osoby nachádzajúce sa v alebo na predmete nájmu.
19. Nájomca nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa - vlastníka predmetu nájmu, t.j. Košického samosprávneho kraja.
20. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretích osôb. Nájomca sa zaväzuje nezriaďovať k predmetu nájmu iné práva v prospech tretích osôb.
21. 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.
22. 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.

Čl. VII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v súlade s ust. §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 ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
2. Zmluva sa vyhotovuje v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) sú určené pre prenajímateľa a dve (2) pre nájomcu.
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov, s výnimkou postupu podľa čl. VI bod 21. tejto zmluvy.
4. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:
 - a) grafické znázornenie ako príloha č. 1,
 - b) uznesenie zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č.138/2023 zo dňa 21. 08. 2023 ako príloha č. 2.
5. 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 výpoveď a odstúpenie od zmluvy. 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.
6. Pri doručovaní prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručенú 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 nezozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.

7. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
8. 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

V Košiciach, dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

.....
Košický samosprávny kraj

Ing. Rastislav Trnka
predseda

.....
Slovenská republika v zast. Ministerstvom
vnútra SR
Mgr. Ladislav Eperješi
riaditeľ Centra podpory Košice