

Nájomná zmluva č. 1/2023

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka,
v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení
neskorších predpisov a so Zásadami hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho
kraja zo dňa 24.02.2020 v znení Dodatkov

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Košický samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35541016

Zastúpený: **Školský internát, Považská 7, Košice**
Sídlo: Považská 7, 040 01 Košice
Konajúci prostredníctvom: Ing. Dana Rošková, riaditeľka
IČO: 00 606 821
DIČ: 2021739588
Peňažný ústav: Štátna pokladnica
IBAN: SK69 8180 0000 0070 0018 5908
SWIFT / BIC: SPSRSKBA
Spojenie: tel.: 055/6441405
e-mail: sipovke@sipovke.sk

d'alej len ako „prenajíateľ“

Nájomca: **H O P E spol. s r.o. Košice**
Sídlo: Hlavná 11, 040 01 Košice
Štatutárny orgán: Ing. Vladimír Vaník - konateľ
IČO: 31706002
DIČ: 2020960183
IČ DPH: SK2020960183
Právna forma: Spoločnosť s ručením obmedzeným
Peňažný ústav: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
pobočka zahraničnej banky
IBAN: SK42 1111 0000 0011 3553 8005
SWIFT / BIC: UNCRSKBX
Spojenie: tel.: +421905 932552
e-mail: voloda47@gmail.com

Zápis v registri: Obchodný register Mestského súdu Košice, Oddiel Sro, Vložka číslo 6042/V

d'alej len ako „nájomca“

(prenajíateľ a nájomca spolu d'alej len „zmluvné strany“)

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Košický samosprávny kraj (ďalej len „KSK“) so sídlom Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice, je výlučným vlastníkom nehnuteľností evidovaných Okresným úradom Košice, katastrálny odbor na LV č. 15692 k. ú. Terasa, obec Košice - Západ, okres Košice II, a to pozemkov registra C KN par. č. 1870 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 562 m² a par. č. 1871/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 612 m².
2. Uvedené nehnuteľnosti sú v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverené do správy Školskému internátu, Považská 7, Košice (ďalej len „školský internát“) – rozpočtovej organizácií zriadenej vlastníkom, ktorá je ako ich správca oprávnená zastupovať vlastníka pri ich prenájme.
3. Nájomca je stavebníkom stavby „**Bytový dom Floriánska**“, **Rozšírenie distribučnej siete NN** (ďalej aj ako „stavba“), v zmysle projektovej dokumentácie z mesiaca august 2022, vypracovanej zodpovedným projektantom Ing. Jakubom Miklošom, MJ projekt s.r.o., so sídlom Štúrova 422/11, 082 22 Šarišské Michaľany, IČO: 47 535 113 (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Článok II Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemkov bližšie špecifikovaných v Čl. I ods. 1 tejto zmluvy, a to :
 - časť pozemku registra C KN par. č. 1870 o výmere 37,3 m² a
 - časť pozemku registra C KN par. č. 1871/15 o výmere 11,0 m²v mieste pripojenia káblového vedenia NN rozvodov a odberného elektrického zariadenia k distribučnej sieti, ktoré sú vo výlučnom vlastníctve nájomcu **o celkovej ploche 48,3 m²** tak, ako je to vyznačené v grafickej situácii stavby (ďalej len „predmet nájmu“) v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Trasa vedenia NN bude realizovaná od miesta napojenia vedenia NN z trafostanice v objekte prenajímateľa po pozemkoch záhrady zriadením montážnej jamy.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby a za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 zmluvy.
3. Nájomca sa s právnym a faktickým stavom predmetu nájmu oboznámil na mieste samom a v tomto stave ho preberá do užívania za dosiahnutím účelu tejto nájomnej zmluvy.

Článok III Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú so začiatkom odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy v zmysle ustanovenia článku VIII bod 1. tejto zmluvy.

Článok IV

Výška nájomného a jeho splatnosť

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom vo výške **981,94 €** (slovom: deväťstoosemdesiatjeden eur deväťdesiatštyri eurocentov) za predmet nájmu za každý aj začatý kalendárny rok.
2. Alikvotná časť ročného nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy do konca príslušného kalendárneho roka je splatná do 15 dní od dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy. Nájomné za ďalšie kalendárne roky je splatné vždy do 31. januára príslušného roka na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
3. Platba sa uskutoční bez fakturácie na základe tejto zmluvy.
4. Zaplatením nájomného zmluvné strany rozumejú deň, kedy je príslušná suma nájomného pripísaná na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomný vzťah skončí v priebehu kalendárneho roka za ktorý nájomca uhradil nájomné, prenajímateľ sa zaväzuje vrátiť nájomcovi alikvotnú časť nájomného, pripadajúcu na obdobie odo dňa nasledujúceho po ukončení nájmu do konca príslušného kalendárneho roka, na základe písomnej žiadosti nájomcu.

Článok V

Ďalšie ustanovenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Realizáciu stavby bude zabezpečovať nájomca na vlastné náklady.
3. Nájomca zodpovedá za bezpečný výkon práce na predmete nájmu a za bezpečné pracovné prostredie počas realizácie stavby.
4. 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.
5. Nájomca je počas realizácie stavby povinný dodržať všetky podmienky a povinnosti uložené mu v liste predsedu KSK – Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie – odpoveď č. 6429/2022/OSM-40860 zo dňa 06.10.2022.
6. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisťovaniu areálu školského internátu – cesty a pozemku, ich poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminu na ceste a pozemku.
7. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v dôsledku porušenia povinnosti vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v súvislosti s realizáciou stavebných prác alebo nedodržaním podmienok v liste predsedu KSK – Žiadosť o vyjadrenie k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie – odpoveď č. 6429/2022/OSM-40860 zo dňa 06.10.2022 i v dôsledku neodborne prevedených prác.
8. Pred začatím realizácie stavebných prác si nájomca zabezpečí stanoviská z jednotlivých inštitúcií o všetkých podzemných vedeniach, ktoré sa na dotknutých pozemkoch v mieste uloženia stavby môžu nachádzať.
9. Nájomca zabezpečí, aby priebeh stavebných prác neovplyvňoval prevádzku školského internátu nad mieru nevyhnutnú pre ich realizáciu.
10. Nájomca zabezpečí miesto výkopu prác tak, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť ubytovaných žiakov a zamestnancov školského internátu.

11. Nájomca riadne označí a zabezpečí stavenisko pred neoprávneným vstupom cudzích osôb.
12. Akékoľvek poškodenie alebo znečistenie areálu školského internátu ku ktorému dôjde počas stavebných prác, sa nájomca zaväzuje bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
13. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka.
14. Nájomca sa zaväzuje informovať prenajímateľa (Školský internát, Považská 7, Košice) o začatí a ukončení stavebných prác minimálne 5 pracovných dní vopred.
15. Nájomca je povinný sa vopred dohodnúť s prenajímateľom (Školský internát, Považská 7, Košice) na podmienkach realizácie výkopových prác.
16. Akékoľvek zmeny projektu alebo zmeny počas realizácie stavby dotýkajúce sa pozemkov je nájomca povinný vopred odsúhlasiť s prenajímateľom (Školský internát, Považská 7, Košice).
17. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi (Školský internát, Považská 7, Košice) každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to najneskôr do 5 dní odo dňa, kedy k zmene došlo.

Článok VI

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže skončiť:
 - a) písomnou dohodou obidvoch zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy,
 - d) úplným majetkovoprávnym vysporiadaním predmetu nájmu pod stavbou podľa článku VII bod 3 tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý v zmluve, a/alebo
 - b) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami tejto zmluvy alebo v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, a/alebo
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu inej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Košického samosprávneho kraja ako vlastníka, a/alebo
 - d) nájomca neuhradil nájomné v dobe splatnosti alebo ho neuhradil v plnej výške, a/alebo
 - e) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, a/alebo
 - f) nájomca poruší povinnosti vyplývajúce z článku V bod 5 tejto zmluvy, a/alebo
 - g) nájomca bez súhlasu prenajímateľa vykoná stavebné úpravy na pozemku iné ako súvisiace s realizáciou stavby.
3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy v prípade, ak:
 - a) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu, alebo
 - b) ak zanikne účel, na ktorý bola nájomná zmluva uzatvorená.
4. V prípade odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa bodu 2 alebo 3 tohto článku sa zmluva ruší dňom doručenia prejavu vôle od zmluvy odstúpiť druhej zmluvnej strane.

5. V prípade skončenia nájomného vzťahu z dôvodov podľa bodu 1 písm. a) až c) tohto článku zmluvy, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, a to v lehote 30 dní odo dňa jeho skončenia, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Porušenie povinnosti nájomcu podľa tohto bodu zmluvy zakladá oprávnenie prenajímateľa uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady nájomcu.
6. Skončením zmluvného vzťahu zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto zmluvy okrem nárokov na náhradu škody, nárokov na zmluvné a zákonné sankcie a okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávať aj po uplynutí tejto doby.

Článok VII

Povinnosti nájomcu po dokončení stavby

1. Nájomca je povinný v lehote do 5 dní od ukončenia stavebných prác na predmete nájmu prizvať zástupcu školského internátu na prekontrolovanie stavu.
2. V prípade, že stavba podlieha kolaudácii, nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi fotokópiu kolaudačného rozhodnutia stavby s vyznačenou doložkou právoplatnosti do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.
3. Nájomca je povinný obrátiť sa písomne na odbor správy majetku Úradu KSK s návrhom riešenia umiestnenia stavby na pozemku vo vlastníctve KSK z majetkovoprávneho hľadiska, v dôsledku čoho dôjde k úplnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu predmetu nájmu pod stavbou uvedenou v článku I bod 3 zmluvy a vzťahov s vlastníkom pozemku uvedeného v článku I bod 1 tejto zmluvy:
 - v prípade, že na stavbu bude vydané kolaudačné rozhodnutie, do 30 dní od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia uvedenej stavby,
 - v prípade, že stavba podlieha ohláseniu, resp. si nevyžaduje vydanie stavebného povolenia ani ohlásenie v zmysle stavebného zákona, do 30 dní od protokolárneho odovzdania ukončenej stavby jej zhotoviteľom nájomcovi, resp. od ukončenia stavby nájomcom.Nájomca je povinný o tejto skutočnosti informovať prenajímateľa v písomnej forme. Za písomnú formu sa v tomto prípade považuje aj forma e-mailu.
4. Ak nájomca stavbu prevedie na inú osobu, zaväzuje sa o povinnostiach vyplývajúcich z bodov 1 až 3 tohto článku a o povinnostiach vyplývajúcich z tohto nájomného vzťahu informovať nadobúdateľa stavby a zároveň oznámiť prenajímateľovi zmenu vlastníka stavby (a to do 15 dní odo dňa, kedy k zmene došlo).
5. Za porušenie povinnosti podľa bodu 2. a povinnosti podľa bodu 3. veta prvá tohto článku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 5 % zo sumy ročného nájomného za každý deň omeškania sa so splnením povinnosti.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej 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 spojení s ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
2. V súlade so znením § 7 ods. 9 písm. b) Zásad hospodárenia s majetkom Košického samosprávneho kraja z 24. februára 2020 v znení dodatkov bol nájom podľa tejto

zmluvy schválený predsedom KSK – schválenie č. 6814/2023/OSK-35365 zo dňa 3.11.2023.

3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - grafická situácia stavby ako príloha č. 1.
4. Zmluva sa uzatvára v súlade s § 7 ods. 13 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom KSK zo dňa 24.02.2020 v znení dodatkov a v súlade s § 9 ods. 11 zákona č. 596/2003 Z. z o štátnej správe v školstve a školskej samospráve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť uskutočnené vo forme očíslovaných písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
6. 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, výzva na zaplatenie zmluvnej pokuty 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.
7. Pri doručení prostredníctvom pošty sa zásielka považuje za doručenú 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 doručenú tejto strane okamihom, keď túto prevezme alebo ju odmietne prevziať.
8. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
9. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
10. Táto zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dva sú určené pre prenajímateľa a dva pre nájomcu.
11. Zmluvné strany vyhlasujú a svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú, že táto 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.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Košiciach, dňa 13. 11. 2023

V Košiciach, dňa 13. 11. 2023

.....
Ing. Dana Rošková, v. r.
riaditeľka Školského internátu

.....
Ing. Vladimír Vaník, v. r.
konateľ