

Zmluva o rozdelení užívania spoločnej nehnuteľnosti č. 0216/2020/CE

uzatvorená v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka v spojení s § 139 Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1.

Slovenská republika, Krajská prokuratúra Košice, Mojmirova 5, 041 62 Košice.

Zastúpená: JUDr. Peter Koromház, krajský prokurátor

IČO: 00 166 464

Bankové spojenie:

č. účtu IBAN:

(ďalej len „KP Košice“)

2.

Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I.

Oddiel: Sa, vložka č. 601/B

Zastúpená: Ing. Pavel Cetkovský, člen predstavenstva

Mgr. Ing. Zdeněk Románek, MBA, člen predstavenstva

IČO: 00 151 653, DIČ: 2020411536, IČ DPH: SK7020000262

Bankové spojenie:

IBAN:

(ďalej len „SLSP“)

(KP Košice a SLSP sú v texte spoločne označovaní len „zmluvné strany“ alebo „spoluvlastníci“ alebo pre jednotlivé označenie len „zmluvná strana“ alebo „spoluvlastník“).

Článok I. - Úvodné ustanovenia

1.1 Zmluvné strany uzatvorili Kúpnu zmluvu č. 0215/2020/CE na základe ktorej KP Košice nadobudne vlastníctvo k spoluvlastníckemu podielu uvedenému v bode 1.3 zmluvy k nehnuteľnostiam uvedeným v bode 1.2 zmluvy. V súvislosti s Kúpnu zmluvou zmluvné strany uzatvárajú aj túto zmluvu.

1.2 Zmluvné strany sú ku dňu účinnosti tejto Zmluvy podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností evidovaných (v mene Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky) Katastrálnym odborom Okresného úradu Košice na liste vlastníctva č. 10617 v katastrálnom území Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I, a to:

- stavba súpisné číslo 1403, druh stavby: Iná budova, popis stavby: dom, postavená na pozemku parcelné číslo 165/1,
- pozemok – parcela registra „C“, parcelné číslo 165/1 o výmere 1190 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok – parcela registra „C“, parcelné číslo 165/2 o výmere 11 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- pozemok – parcela registra „C“, parcelné číslo 166/5 o výmere 84 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

(pre stavbu uvedenú v písmene a) tohto bodu zmluvy ďalej len „budova“, pre pozemky uvedené v písmenách b) až d) tohto bodu zmluvy ďalej len „pozemky“ a pre spoločné označenie budovy a pozemkov ďalej len „nehnuteľnosti“).

1.3 Spoluvlastnícke podiely zmluvných strán na nehnuteľnostiach sú nasledovné:

KP Košice 7847/10000 (t.j. 78,47 %)

SLSP 2153/10000 (t.j. 21,53 %)

(ďalej len „podiel“).

Článok II. - Predmet zmluvy a definície niektorých pojmov na účely zmluvy

2.1. Predmetom tejto zmluvy dohoda spoluvlastníkov o rozdelení užívania budovy medzi jej podielovými spoluvlastníkmi, určenie rozsahu, spôsobu a podmienok užívania nebytových priestorov vo výlučnom užívaní jednotlivých podielových spoluvlastníkov, určenie rozsahu, spôsobu a podmienok užívania

Hy N

spoločných priestorov, spoločných zariadení a pozemkov podielovými spoluvlastníkmi, ako aj dohoda podielových spoluvlastníkov o nastavení prístupov do budovy a o úhrade nákladov spojených s vlastníctvom a užívaním budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že nebytové priestory v budove budú užívať tak, ako je uvedené v zmluve a v prílohe č. 1 k zmluve.

- 2.2 Nebytovými priestormi vo výlučnom užívaní sa rozumejú tie nebytové priestory uvedené v prílohe č. 1 zmluvy, ktoré sú podľa dohody zmluvných strán pridelené do výlučného užívania určeného spoluvlastníka budovy.
- 2.3 Spoločnými priestormi a spoločnými časťami sa rozumejú tie spoločné priestory a spoločné časti označené podľa Prílohy č. 1 zmluvy ako „spoločné“ (stĺpec označený pri názve nebytového priestoru ako „spoločné“), ako aj tie priestory a časti budovy, ktoré sú určené na spoločné užívanie a ktoré majú podľa účelu alebo povahy slúžiť spoločnej potrebe všetkých spoluvlastníkov budovy ako napríklad: strecha budovy (vrátane dažďových zvodov), základy budovy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a pozemky (vrátane spevnených plôch).
- 2.4 Ak v zmluve nie je uvedené inak, spoločnými zariadeniami sa rozumejú tie spoločné zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne budove alebo majú podľa účelu alebo povahy slúžiť spoločnej potrebe všetkých spoluvlastníkov budovy. Niektoré spoločné zariadenia užíva podľa tejto zmluvy len niektorý spoluvlastník, pričom ide o nasledovné spoločné zariadenia:
- a) rozvody vody, kanalizácie a plynu vrátane meračov médií
 - b) rozvody elektrickej energie, rozvádzače a merače elektrickej energie
 - c) vodomerná a kanalizačná šachta
 - d) zariadenia nachádzajúce sa v kotolni, bleskozvod
 - e) vstupné dvere a garážové dvere, ktoré tvoria spoločný prístup do budovy
 - f) EPS (elektrická požiarňa signalizácia)
 - g) plotová brána
- 2.5 Spoločnými zariadeniami sa nerozumejú tie spoločné zariadenia alebo ich časti, ktoré podľa dohody zmluvných strán podľa tejto zmluvy má výlučne užívať jednotlivý spoluvlastník alebo také spoločné zariadenia alebo ich časti, ktoré sa nachádzajú v priestoroch budovy, ktoré sú vo výlučnom užívaní niektorého spoluvlastníka, pričom ide o nasledovné spoločné zariadenia alebo ich časti:
- a) okná v nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní
 - b) vykurovacie telesá v nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní
 - c) vybavenie sanity v nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní
 - d) vstupné dvere do budovy, ktoré výlučne užíva len jeden zo spoluvlastníkov
 - e) výťahy – užíva KP Košice
 - f) vzduchotechnika (vrátane príslušnej strojovne) – SLSP užíva samostatnú pre suterén a KP Košice užíva samostatnú pre prízemie a 1. poschodie
 - g) štruktúrovaná kabeľáž
 - h) regály nachádzajúce sa v suteréne budovy v miestnosti označenej ako SOUT25 – užíva KP Košice
 - i) EZS (elektronický zabezpečovací systém) – užíva SLSP
 - j) požiarnotechnické zariadenia vo výlučnom užívaní

Náklady na prevádzku, opravu a údržbu spoločných zariadení alebo ich častí, ktoré nie sú podľa tohto bodu spoločnými zariadeniami znáša v plnom rozsahu ten spoluvlastník, ktorý ich má podľa tejto zmluvy vo výlučnom užívaní.

- 2.6 Ak nie je v zmluve uvedené inak, spoločné priestory budovy a spoločné zariadenia užívajú a zodpovedajú za ne spoluvlastníci spoločne a spoločne podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov sa podieľajú aj na úhrade nákladov na tieto spoločné priestory budovy a spoločné zariadenia.

Článok III. - Práva a povinnosti zmluvných strán spojené s vlastníctvom a užívaním nehnuteľností

- 3.1 Všetky náklady priamo spojené s vlastníctvom nehnuteľností (daň z nehnuteľnosti, poistenie nehnuteľnosti a pod.) hradí každá zmluvná strana samostatne, a to vo výške zodpovedajúcej veľkosti podielu.
- 3.2 Každá zo zmluvných strán je povinná užívať budovu s maximálnou obozretnosťou tak, aby nedošlo ku škodám na nehnuteľnostiach, k ich znehodnoteniu, ako ani ku škodám na majetku druhej zmluvnej strany.
- 3.3 Každá zo zmluvných strán je povinná užívať nehnuteľnosti tak, aby nedošlo k poškodeniu dobrého mena druhej zmluvnej strany.
- 3.4 Zmluvné strany zodpovedajú za dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov (napr. stavebný zákon, zákon o odpadoch, zákon o ochrane pred požiarimi a pod.) pri užívaní budovy nasledovne:

- a) každý spoluvlastník zodpovedá samostatne za ich dodržiavanie v nebytových priestoroch vo svojom výlučnom užívaní,
- b) zmluvné strany zodpovedajú spoločne a nerozdielne za ich dodržiavanie v spoločných priestoroch.
- Ak dôjde k porušeniu všeobecne záväzných právnych predpisov, za porušenie ktorých budú uložené sankcie, pokuty, opatrenia na nápravu a pod., tieto znáša zmluvná strana, ktorá je za takéto porušenie zodpovedná. Ak by sa mala alebo mohla uložená alebo hroziaca sankcia za porušenie povinností podľa tohto bodu dotýkať spoluvlastníka alebo by mohla mať vplyv na užívanie budovy spoluvlastníka, je zmluvná strana, proti ktorej sa konanie (ktorého výsledkom môže byť uloženie takejto sankcie) vedie, povinná bezodkladne informovať spoluvlastníka, ktorého sa môže takéto konanie dotknúť a je povinná mu poskytnúť súčinnosť potrebnú pre ochranu jeho práv a záujmov.
- 3.5 Náklady na odstránenie škôd v prípade ekologickej havárie znáša zmluvná strana, ktorá za ekologickú haváriu zodpovedá, a to vrátane pokút a iných sankcií.
- 3.6 V prípade, že na ktorejkoľvek časti budovy alebo pozemkov vznikne škoda, ktorá nebola zavinená ani jednou zo zmluvných strán, zamestnancami niektorej zo zmluvných strán, prípadne osobami, ktoré sa zdržujú v budove pri plnení pokynov zmluvnej strany alebo s jej vedomím, na odstránení takejto škody sa budú podieľať zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu.
- 3.7 Každá zo zmluvných strán je povinná pri užívaní budovy správať sa efektívne tak, aby nedochádzalo k bezdôvodnému plytvaniu médiami, resp. aby nadmerným využívaním médií v spoločných priestoroch resp. spoločnými zariadeniami vo svoj prospech, sa spoluvlastník bezdôvodne neobohacoval na úkor iného spoluvlastníka.

Článok IV. - Práva a povinnosti zmluvných strán pri nebytových priestoroch vo výlučnom užívaní

- 4.1 Spoluvlastníci zabezpečujú dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov v nebytových priestoroch vo svojom výlučnom užívaní osobne alebo prostredníctvom určeného správcu.
- 4.2 Požiarnu knihu, organizovanie protipožiarneho prehliadok, kontrolovanie úplnosti a akcieschopnosti požiarneho zariadenia, pokiaľ sú nainštalované (hasiacich prístrojov, požiarneho uzáverov, zariadenia na dodávku vody na hasenie požiarov, núdzové osvetlenie), vrátane zabezpečenia dodržiavania všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany pred požiarom a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, si každý spoluvlastník zabezpečuje v nebytových priestoroch, ktoré podľa tejto zmluvy výlučne užíva samostatne a na vlastné náklady.
- 4.3 Bezpečnosť a ochranu majetku nachádzajúceho sa v nebytových priestoroch, ktoré podľa tejto zmluvy výlučne užíva, si každý spoluvlastník zabezpečuje samostatne a na vlastné náklady.
- 4.4 Každý spoluvlastník si v nebytových priestoroch, ktoré na základe tejto zmluvy výlučne užíva, zabezpečuje upratovanie samostatne a na vlastné náklady.
- 4.5 Odvoz a likvidáciu komunálneho a separovaného odpadu si každý spoluvlastník zabezpečuje samostatne a na vlastné náklady.
- 4.6 Prevádzku, bežnú a preventívnu údržbu a opravy (maľovanie, oprava omietok, výmena opotrebovaných zariadení a pod.) výlučne užívaných nebytových priestorov a výlučne užívaných zariadení budovy, ako aj revízne prehliadky výlučne užívaných technických zariadení, si každý spoluvlastník zabezpečuje samostatne a na vlastné náklady.

Článok V. - Výkon správy a ostatné činnosti súvisiace s užívaním budovy

5.1 Výkon správy

- 5.1.1 Zmluvné strany sa dohodli, že výkon správy nebytových priestorov vo výlučnom užívaní vrátane predpísaných odborných prehliadok a skúšok vybraných druhov technických zariadení vo výlučnom užívaní si každý spoluvlastník zabezpečuje na vlastné náklady.
- Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že výkon správy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bude zabezpečovať SLSP prostredníctvom dodávateľa, s ktorým má ku dňu účinnosti tejto zmluvy podpísanú zmluvu o výkone správy a na základe ktorej SLSP platí dodávateľovi paušálne platby.
- 5.1.2 Správou budovy sa v zmysle bodu 5.1.1 zmluvy rozumie najmä prevádzka, bežná údržba, preventívna údržba a predpísané odborné prehliadky a skúšky technických zariadení.

- 5.1.3 Úhradu nákladov spojených s výkonom správy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení znášajú zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu.
SLSP refakturuje KP Košice jej podielu zodpovedajúcu časť paušálnych platieb za výkon správy, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa.
Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.

5.2 Letná a zimná údržba vonkajších priestorov a okolia budovy

- 5.2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že letnú a zimnú údržbu všetkých vstupov do budovy a pozemkov bude zabezpečovať SLSP prostredníctvom dodávateľa, s ktorým má ku dňu účinnosti tejto zmluvy podpísanú zmluvu, na základe ktorej dodávateľ vykonáva letnú a zimnú údržbu a na základe ktorej SLSP platí dodávateľovi paušálne platby.
- 5.2.2 Úhradu nákladov spojených s letnou a zimnou údržbou znášajú zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu.
SLSP refakturuje KP Košice jej podielu zodpovedajúcu časť paušálnych platieb za letnú a zimnú údržbu, a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa.
Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.

5.3 Elektrická energia:

- 5.3.1 Dodávku elektrickej energie do budovy bude odo dňa prehlásenia/prihlásenia u dodávateľa zabezpečovať KP Košice ako väčšinový spoluvlastník budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že SLSP bude potom, ako nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, hradiť KP Košice platby za ňou spotrebovanú elektrickú energiu určenú podľa bodov 5.3.2 a 5.3.3 zmluvy.
- 5.3.2 Celková spotreba elektrickej energie v budove je meraná fakturačným elektromerom. Spotreba elektrickej energie v suteréne budovy v časti, ktorú výlučne užíva SLSP, je meraná samostatným podružným elektromerom.
Identifikačné čísla elektromerov a stavy elektromerov ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy budú uvedené v protokole.
- 5.3.3 KP Košice refakturuje SLSP zálohové platby za elektrickú energiu a vyúčtuje jej skutočnú spotrebu elektrickej energie určenú podľa bodu 5.3.2 zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa.
Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.

5.4 Vodné, stočné a zrážková voda:

- 5.4.1 Dodávku vody, stočné a zrážkovú vodu bude odo dňa prehlásenia/prihlásenia u dodávateľa zabezpečovať KP Košice ako väčšinový spoluvlastník budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že SLSP bude potom, ako nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, hradiť KP Košice platby za ňou spotrebované vodné, stočné a zrážkovú vodu určené podľa bodov 5.4.2 a 5.4.3 zmluvy.
- 5.4.2 Celková spotreba vodného a stočného v budove je meraná fakturačným vodomermom.
Identifikačné číslo vodomera a stav vodomera ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy budú uvedené v protokole.
Spotreba vody a stočného pripadajúca na SLSP bude určená pomerom počtu zamestnancov SLSP, k počtu všetkých osôb (najmä zamestnancov KP Košice), ktoré sa v Nehnutelnosti v tomto období zdržiavali a ktorých sa tento spôsob vyúčtovania týka.
Zmluvné strany sa dohodli, že SLSP je povinná KP Košice nahlásiť počet svojich zamestnancov pre celý kalendárny rok, a to najneskôr do 15.1. príslušného roka.
Úhradu nákladov spojených so zrážkovou vodou znášajú zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu.
- 5.4.3 KP Košice refakturuje SLSP zálohové platby za vodu, stočné a zrážkovú vodu ako aj vyúčtovanie ich skutočnej spotreby určenej podľa bodu 5.4.2 zmluvy najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa.
Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.

5.5 Plyn na kúrenie a ohrev vody:

- 5.5.1 Dodávku plynu bude odo dňa prehlásenia/prihlásenia u dodávateľa zabezpečovať KP Košice ako väčšinový spoluvlastník budovy. Zmluvné strany sa dohodli, že SLSP bude potom, ako nastane skutočnosť uvedená v predchádzajúcej vete, hradiť KP Košice platby za ňou spotrebovaný plyn určený podľa bodov 5.5.2 a 5.5.3 zmluvy.

- 5.5.2 Celková spotreba plynu v budove je meraná fakturačným plynomerom. Identifikačné číslo plynomeru a stav plynomeru ku dňu nadobudnutia účinnosti zmluvy budú uvedené v protokole. Spotreba plynu pripadajúca na jednotlivých spoluvlastníkov bude určená podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu.
- 5.5.3 KP Košice refakturuje SLSP zálohové platby za plyn ako aj vyúčtovanie skutočnej spotreby plynu určenej podľa bodu 5.5.2 zmluvy do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa. Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.
- 5.6 Upratovanie:
- 5.6.1 Upratovanie výlučne užívaných nebytových priestorov si zabezpečuje každá zmluvná strana samostatne a na vlastné náklady.
- 5.6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že upratovanie spoločných priestorov bude zabezpečovať SLSP na vlastné náklady.
- 5.7 Opravy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení:
- 5.7.1 Vykonanie drobných opráv spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, ktorých predpokladaná cena nepresiahne hodnotu 663,87 € za jednotlivú opravu, nepodlieha rozhodovaniu a predchádzajúcemu odsúhlasovaniu zmluvných strán, pričom spoluvlastníci sa na ich hradení podieľajú pomerne podľa veľkosti podielu. Opravy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bude zabezpečovať SLSP. SLSP refakturuje KP Košice jej podielu zodpovedajúcu časť platieb za opravy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa. Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.
- 5.7.2 Vykonanie opráv spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení budovy, ktorých predpokladaná cena presahuje hodnotu 663,87 € za jednotlivú opravu, podlieha rozhodovaniu a predchádzajúcemu odsúhlasovaniu zmluvných strán, pričom spoluvlastníci sa na ich hradení podieľajú pomerne podľa veľkosti podielu. Zmluvná strana nesmie udelenie písomného súhlasu na vykonanie takejto opravy bezdôvodne odoprieť. Opravy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bude zabezpečovať SLSP. SLSP refakturuje KP Košice jej podielu zodpovedajúcu časť platieb za opravy spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení do 30 dní odo dňa doručenia faktúry od dodávateľa. Podkladom refakturácie budú faktúry od dodávateľa.
- 5.7.3 Predchádzajúci súhlas zmluvných strán s opravami podľa tohto bodu nie je potrebný v prípade, ak je nutné urobiť opatrenia nevyhnutné na predchádzanie alebo odstránenie havarijného stavu, živelného pohromy, bezprostredného ohrozenia života, zdravia a majetku alebo ak je nutné urobiť opatrenia na odvrátenie alebo zmiernenie škodlivých následkov havarijného stavu, živelného pohromy alebo ohrozenia života, zdravia a majetku.
- 5.8 KP Košice je povinná umožniť SLSP, jej zamestnancom a / alebo dodávateľom prístup k spoločným priestorom, spoločným častiam a spoločným zariadeniam budovy, ktorých prevádzku, bežnú údržbu, preventívnu údržbu, drobné opravy a predpísané odborné prehliadky a skúšky v súlade s touto zmluvou vykonáva SLSP.
- 5.9 Zmluvné strany sa dohodli, že každý deň v čase od 07:00 do 10:00 a od 13:00 do 14:45 bude garáž nachádzajúca sa v suteréne budovy (miestnosť na pôdoryse označená ako SOUT 11) prístupná výhradne SLSP a KP Košice sa zaväzuje ju v takto dohodnutých časoch nepoužívať. SLSP je oprávnená počas dohodnutých časov garážovú bránu uzamknúť, resp. iným spôsobom zabezpečiť proti vstupu/vjazdu.
- 5.10 Ku všetkým platbám, ktoré bude podľa tohto článku zmluvy fakturovať SLSP, bude účtovaná daň z pridanej hodnoty (ďalej len „DPH“) v súlade s platnými právnymi predpismi. Platby, ktoré bude podľa tohto článku zmluvy fakturovať KP Košice budú na faktúrach uvedené v jednej sume vrátane prípadnej DPH, t.j. DPH nebude samostatne účtovaná.
- 5.11 Všetky platby hradené podľa tohto článku zmluvy budú hradené bezhotovostným prevodom na účet spoluvlastníka uvedený vo faktúre. Splatnosť faktúry je 30 dní odo dňa jej doručenia.

Článok VI. - Stavebné úpravy a investície

- 6.1 Stavebné úpravy si každá zo zmluvných strán v nebytových priestoroch, ktoré výlučne užíva, vykonáva v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi samostatne a na vlastné náklady.
- 6.2 Pokiaľ je v konaní pred stavebným úradom, resp. iným úradom alebo orgánom potrebný spoločný postup alebo súhlas všetkých spoluvlastníkov nehnuteľností, sú zmluvné strany povinné poskytnúť potrebnú súčinnosť.
- 6.3 Ak by sa stavebné úpravy, ktoré plánuje vykonať niektorá zo zmluvných strán, mali dotknúť záujmov druhého spoluvlastníka, ktoré sú spoluvlastníkovi známe, alebo by mohli mať takéto stavebné úpravy vplyv na budovu (napríklad na jej statiku) alebo na priestory, ktoré má tento spoluvlastník podľa tejto zmluvy vo výlučnom užívaní, je potrebné ich rozsah vopred prerokovať a vyžiadať si písomný súhlas druhého spoluvlastníka so stavebnými úpravami. Spoluvlastník nesmie udelenie súhlasu podľa predchádzajúcej vety bezdôvodne odmietnuť, pričom je povinný vystaviť písomný súhlas alebo nesúhlas, resp. súhlas s výhradami maximálne do 30 kalendárnych dní od obdržania žiadosti o jeho udelenie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa spoluvlastník v lehote podľa predchádzajúcej vety nevyjadrí alebo bez uvedenia dôvodov vyjadrí svoj nesúhlas, potom platí, že súhlas spoluvlastníka so stavebnými úpravami je daný.
- 6.4 V prípade potreby stavebných úprav na spoločných priestoroch budovy, sa na týchto úpravách podieľajú zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu. Rozsah stavebných úprav podľa tohto bodu zmluvy musí byť vopred prerokovaný a odsúhlasený obidvomi spoluvlastníkmi. Spoluvlastník nesmie udelenie súhlasu podľa predchádzajúcej vety bezdôvodne odmietnuť, pričom je povinný vystaviť písomný súhlas alebo nesúhlas, resp. súhlas s výhradami maximálne do 30 kalendárnych dní od obdržania žiadosti o jeho udelenie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa spoluvlastník v lehote podľa predchádzajúcej vety nevyjadrí alebo bez uvedenia dôvodov vyjadrí svoj nesúhlas, potom platí, že súhlas spoluvlastníka so stavebnými úpravami je daný.

Článok VII. - Prenájom priestorov

- 7.1 Každý spoluvlastník je za podmienok dohodnutých touto zmluvou oprávnený prenechať ním výlučne užívané nebytové priestory alebo ich časť tretej osobe za odplatu/bézodplatne do užívania.
- 7.2 Spoluvlastník nesmie prenechať ním výlučne užívané nebytové priestory alebo ich časť do užívania tretej osobe za účelom vykonávania činností, ktoré sú obdobné s predmetom činnosti zmluvných strán a/alebo ich dcérskych spoločností, a/alebo ktoré by mohli rušivo pôsobiť na ich prevádzku (napr. prevádzkovanie herní, činnosti pohostinského charakteru, záložne, erotické služby a pod.).
- 7.3 V prípade prenechania výlučne užívaných nebytových priestorov do užívania štátu, štátnym orgánom a organizáciám, obci, VÚC, organizáciám zriadeným obcou a VÚC, dcérskym spoločnostiam zmluvných strán, orgánom a organizáciám, ktoré sú v priamej riadiacej línii zmluvných strán, nie je potrebný súhlas ostatných spoluvlastníkov. V ostatných prípadoch je zmluvná strana, ktorá má záujem prenechať ňou výlučne užívané nebytové priestory do užívania tretej osobe, povinná zabezpečiť predchádzajúci písomný súhlas druhého spoluvlastníka, ktorý nesmie udelenie súhlasu bezdôvodne odoprieť.
- 7.4 V prípade prenechania výlučne užívaných nebytových priestorov do užívania tretej osobe výnosy z prenájmu týchto výlučne užívaných nebytových priestorov (nájomné) patria v plnej výške tomu spoluvlastníkovi, ktorý tieto nebytové priestory výlučne užíva na základe tejto zmluvy.
- 7.5 V prípade prenechania spoločných priestorov do užívania tretej osobe vystupujú zmluvné strany ako prenajímateľ spoločne. Výnosy z prenájmu spoločných priestorov (nájomné) sa delia medzi zmluvné strany pomerne podľa veľkosti podielu.

Článok VIII. - Trvanie zmluvy

- 8.1 Táto zmluva sa uzatvára na **dobu určitú** a to počas existencie spoluvlastníctva nehnuteľnosti.
- 8.2 Platnosť zmluvy sa skončí v prípadoch podľa § 141 a 142 Občianskeho zákonníka pri zrušení spoluvlastníctva a jeho vyporiadaní.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prevodu celého spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam patriacemu zmluvnej strane, zabezpečí príslušná zmluvná strana, ktorá spoluvlastnícky podiel prevádza, aby nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu prevzal v celom rozsahu všetky práva a povinnosti prevádzajúcej zmluvnej strany, ktoré má na základe tejto zmluvy, s čím druhá zmluvná strana (spoluvlastník) súhlasí. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade prevodu časti spoluvlastníckeho podielu

k nehnuteľnostiam, zabezpečí príslušná zmluvná strana, ktorá prevádza časť spoluvlastníckeho podielu k nehnuteľnostiam, aby nadobúdateľ spoluvlastníckeho podielu pristúpil v celom rozsahu k tejto zmluve, s čím druhá zmluvná strana (spoluvlastník) súhlasí. Týmto bodom nie je dotknuté predkupné právo druhej zmluvnej strany k spoluvlastníckemu podielu v prípade jeho prevodu. V prípade, že k dohode (o prevzatí práv a povinností zo zmluvy/ o pristúpení k zmluve) s nadobúdateľom podľa predchádzajúcich viet nedôjde, táto zmluva zaniká dňom nasledujúcim po dni nadobudnutia vlastníckeho práva nadobúdateľa k spoluvlastníckemu podielu k nehnuteľnosti. Táto zmluva sa zrušuje dňom nadobudnutia vlastníckeho práva KP Košice k celému spoluvlastníckemu podielu SLSP k nehnuteľnostiam (to platí aj opačne ak by celý spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnostiam KP Košice nadobudla SLSP).

- 8.4 Túto zmluvu môže vypovedať každá zo zmluvných strán na základe písomnej výpovede doručenej zmluvnej strane, pričom výpovedná lehota je 3 mesačná ku koncu kalendárneho štvrťroka.

Článok IX. - Doručovanie

- 9.1 Akékoľvek prejavy vôle zmluvných strán súvisiace so zmluvou, budú vyhotovené písomne a doručené druhej zmluvnej strane osobne alebo zaslané poštou, ak v zmluve nie je uvedené inak.
- 9.2 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade neprevzatia zásielky odoslanej poštou zmluvnou stranou na adresu sídla/miesta podnikania druhej zmluvnej strany alebo na adresu uvedenú v záhlaví zmluvy. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje 15-ty deň po odoslaní písomnosti zmluvnou stranou.
- 9.3 Všetky písomnosti sa považujú za doručené aj v prípade bezdôvodného odopretia prevzatia zásielky doručovanej osobne/prostredníctvom kuriéra. Za deň doručenia sa v takomto prípade považuje deň, keď bolo prijatie písomnosti bezdôvodne odopreté, o čom nemusí byť adresát písomnosti poučený.
- 9.4 Pri realizácii tejto zmluvy môžu zmluvné strany komunikovať prostredníctvom kontaktných osôb, ktoré si oznámia pri uzatvorení zmluvy a to aj faxom alebo formou elektronickej pošty (e-mailom), avšak touto formou nemôžu meniť alebo rušiť zmluvu.
- 9.5 V prípade doručovania písomnosti elektronicke alebo faxom príjemca bezodkladne potvrdí prijatie tejto písomnosti preukaznou formou (faxom, elektronicke). Zmluvná strana je oprávnená svoje kontaktné osoby a údaje oznámené podľa bod 9.4 zmluvy zmeniť jednostranne na základe písomného oznámenia doručeného druhej zmluvnej strane s účinkami odo dňa doručenia, ak v oznámení nie je uvedený neskorší deň účinnosti zmeny.

Článok X. - Záverečné ustanovenia

- 10.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch zmluvných strán. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa osobitného predpisu a KP Košice je ju povinná zverejniť. Zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva nadobúda účinnosť po zverejnení tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv, a to týmto dohodnutým dňom - dňom protokolárneho prevzatia nehnuteľnosti KP Košice od SLSP na základe Kúpnej zmluvy uvedenej v bode 1.1 zmluvy, na základe ktorej sa KP Košice stane vlastníkom spoluvlastníckemu podielu 7847/10000 na nehnuteľnostiach. KP Košice zverejní túto zmluvu po zverejnení Kúpnej zmluvy uvedenej v bode 1.1 zmluvy, tak aby mohla nadobudnúť účinnosť dohodnutým dňom uvedeným v predchádzajúcej vete tohto bodu. KP Košice je povinná informovať SLSP o zverejnení zmluvy bezodkladne po jej zverejnení. Ak táto zmluva bude zverejnená po dohodnutom dni podľa tretej vety tohto bodu, táto zmluva nadobudne účinnosť dňom jej zverejnenia podľa príslušných právnych predpisov.
- 10.2 Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne, ich zmluvná vôľa nie je obmedzená a na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju podpisujú.
- 10.3 Práva a povinnosti výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 10.4 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné alebo neúčinné, takáto neplatnosť alebo neúčinnosť nemá za následok neplatnosť alebo neúčinnosť ďalších ustanovení zmluvy (alebo zostávajúcej časti dotknutého ustanovenia), alebo samotnej zmluvy. V takomto prípade sa zmluvné strany zaväzujú bez zbytočného odkladu nahradiť takéto ustanovenie (jeho časť) novým tak, aby bol zachovaný účel, sledovaný uzavretím zmluvy a dotknutým ustanovením.
- 10.5 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek zmeny alebo doplnky tejto zmluvy sa uskutočnia formou písomného dodatku odsúhlaseného všetkými zmluvnými stranami, ak zmluva neustanovuje inak.

10.6 Zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých po 2 rovnopisy obdrží každá zo zmluvných strán.

10.7 Prílohy tvoria súčasť zmluvy. Prílohami zmluvy sú:

Príloha č. 1 – rozdelenie výlučného užívania priestorov (výkaz výmer)

Príloha č. 2 – pôdorys budovy