

Nájomná zmluva č. 2025000399

uzatvorená podľa § 663 a násl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNÉ STRANY

Prenajímateľ: Mesto Košice

zastúpené: Ing. Jaroslav Polaček, primátor mesta
sídlo: Trieda 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: SK2021186904
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: CTR Watsonova, s.r.o.

štatutárny orgán: JUDr. Martin Saučin – konateľ
Ján Horváth – konateľ
sídlo: Štúrova 27, 040 01 Košice
bankové spojenie:
IBAN:
IČO: 53 470 974
DIČ: 2121383110
IČ DPH: SK2121383110
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, Oddiel: Sro,
vložka č.: 50492/V
(ďalej len „nájomca“)

II. PREDMET ZMLUVY

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

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu sú pozemky nachádzajúce sa:

v k. ú. Severné Mesto

- parcely registra C KN č. **1422/2** s výmerou 20 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 11620 o celkovej výmere 8855 m²
- parcely registra C KN č. **1422/101** s výmerou 13,6 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 11620 o celkovej výmere 79 m²
- parcely registra C KN č. **8064/6** s výmerou 1212,4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 14691 o celkovej výmere 4237 m²
- parcely registra C KN č. **8065/1** s výmerou 136 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 11620 o celkovej výmere 2537 m²

- parcely registra E KN č. **2507/501** s výmerou 1303,4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 14964 o celkovej výmere 7347 m²
- parcely registra E KN č. **2508** s výmerou 28,8 m², druh pozemku záhrada, zapísaného na liste vlastníctva č. 11620 o celkovej výmere 56 m²
- parcely registra E KN č. **2516/503** s výmerou 176,4 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 11620 o celkovej výmere 440 m²
- parcely registra E KN č. **2522/1** s výmerou 807,8 m², druh pozemku orná pôda, zapísaného na liste vlastníctva č. 14964 o celkovej výmere 10227 m²

v k. ú. Letná

- parcely registra E KN č. **2495** s výmerou 561,5 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 13843 o celkovej výmere 10538 m²
- parcely registra E KN č. **2507** s výmerou 553,5 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 13803 o celkovej výmere 817 m²

v k. ú. Huštáky

- parcely registra C KN č. **3920/1** s výmerou 1158,4 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 40178 m²
- parcely registra C KN č. **3920/4** s výmerou 2 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 88 m²
- parcely registra C KN č. **3920/5** s výmerou 112,9 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 208 m²
- parcely registra C KN č. **3920/7** s výmerou 62,7 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 327 m²
- parcely registra C KN č. **3920/8** s výmerou 278,2 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 931 m²
- parcely registra C KN č. **3920/9** s výmerou 732,8 m², druh pozemku ostatná plocha, zapísaného na liste vlastníctva č. 12576 o celkovej výmere 749 m²

o celkovej výmere určenej na prenájom 7 160,4 m².

2. Účtovná hodnota pozemku je 26,56 €/m², tzn. 190 180,22 € za celý predmet nájmu.
3. Predmet nájmu je vyznačený na grafickej prílohe č. 1, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

IV. ÚČEL ZMLUVY

Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu za účelom rekonštrukcie dopravnej infraštruktúry v rámci stavby „Tlačiarne – úprava dopravnej infraštruktúry“ v súlade so Zmluvou o spolupráci č. 2021002814 zo dňa 10.11.2021.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu uvedeného v čl. III. bod 1. tejto nájomnej zmluvy vo výške **1,- €/rok** bolo stanovené Majetkovou komisiou MZ v Košiciach zo dňa 29.07.2024 a prenájom pozemkov bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach č. 555 zo dňa 12.09.2024.
2. Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné 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 15. januára príslušného kalendárneho roka.**

3. Nájomného za rok, v ktorom zmluva nadobudla účinnosť, vo výške 1,- € je nájomca povinný uhradiť do 10 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy, a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy s variabilným symbolom (VS) podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy.
4. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
5. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka, zmluvné strany sa s ohľadom na výšku nájomného dohodli, že alikvotná časť nájomného za daný rok nebude nájomcovi vrátená.
6. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
7. Ak nájomca mešká s úhradou nájomného v zmysle čl. V bod 2 alebo 3 tejto nájomnej zmluvy dlhšie ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy. Odstúpením od zmluvy sa táto ruší, a to ku dňu odstúpenia od zmluvy.

VI. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - 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;
 - uzatvorením kúpnej zmluvy na stavebné objekty podľa čl. VII bodu 10 zmluvy.
3. Zmluvné strany si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia akejkoľvek zmluvnej povinnosti. Odstúpením od zmluvy sa táto zrušuje dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia od zmluvy príslušnej zmluvnej strany.

VII. PODMIENKY NÁJMU

1. Nájomca sa zaväzuje prenajatý pozemok užívať na dohodnutý účel v zmysle čl. IV. tejto zmluvy.
2. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody a životného prostredia.
3. Nájomca je povinný na prenajatom pozemku udržiavať poriadok, čistotu, správu a údržbu na vlastné náklady.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
5. Nájomca nie je oprávnený na predmete zmluvy zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
6. Nájomca v plnom rozsahu zodpovedá za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.

7. Ku dňu vzniku nájmu nájomca preberá na seba povinnosti vyplývajúce zo Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v platnom znení a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 o požiarnej prevencii v platnom znení.
8. Nájomca sa zaväzuje:
 - dodržiavať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany zelene,
 - po ukončení stavby okolitý terén uviesť do pôvodného stavu,
 - po ukončení prác a kolaudácii zabezpečiť porealizačné zameranie stavby formou geometrického plánu.
9. V prípade ukončenia nájomného vzťahu výpoveďou zo strany nájomcu pred kolaudáciou stavby je nájomca povinný rozostavanú časť odstrániť a predmet nájmu vrátiť do pôvodného stavu na vlastné náklady, ak nedôjde medzi prenajímateľom a nájomcom k inej dohode.
10. Nájomca je povinný po kolaudácii stavebných objektov uvedených v prílohe č. 2 tejto zmluvy odovzdať ich do vlastníctva prenajímateľa najviac za cenu 1 € spolu s príslušnou dokumentáciou špecifikovanou v prílohe č. 3, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou zmluvy. Prenajímateľ si vyhradzuje právo na zmenu navrhovaného rozsahu preberaných stavebných objektov, po vzájomnej dohode.
11. 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 10 tohto článku zmluvy. Majetkovoprávne vysporiadanie zmluvné strany zrealizujú odpredajom za cenu najviac 1 € za celú výmeru odpredávaných pozemkov.

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. Nájomcovia podpisom tejto zmluvy prehlasujú, že boli oboznámení 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.

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 funkcie. 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, právomocí, 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 akejkoľvek 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.

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 písomnou formou.
3. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje, ale s predmetom zmluvy súvisia, sa riadia príslušnými ustanoveniami 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 a nie za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
6. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
 - a) Príloha č. 1: Grafický podklad predmetu nájmu,
 - b) Príloha č. 2: Rozsah preberaných stavebných objektov,
 - c) Príloha č. 3: Zoznam podkladov potrebných k prevodu stavebných objektov.
7. Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých 2 obdrží prenajímateľ a 2 nájomca.

V Košiciach, dňa

V Košiciach, dňa.....

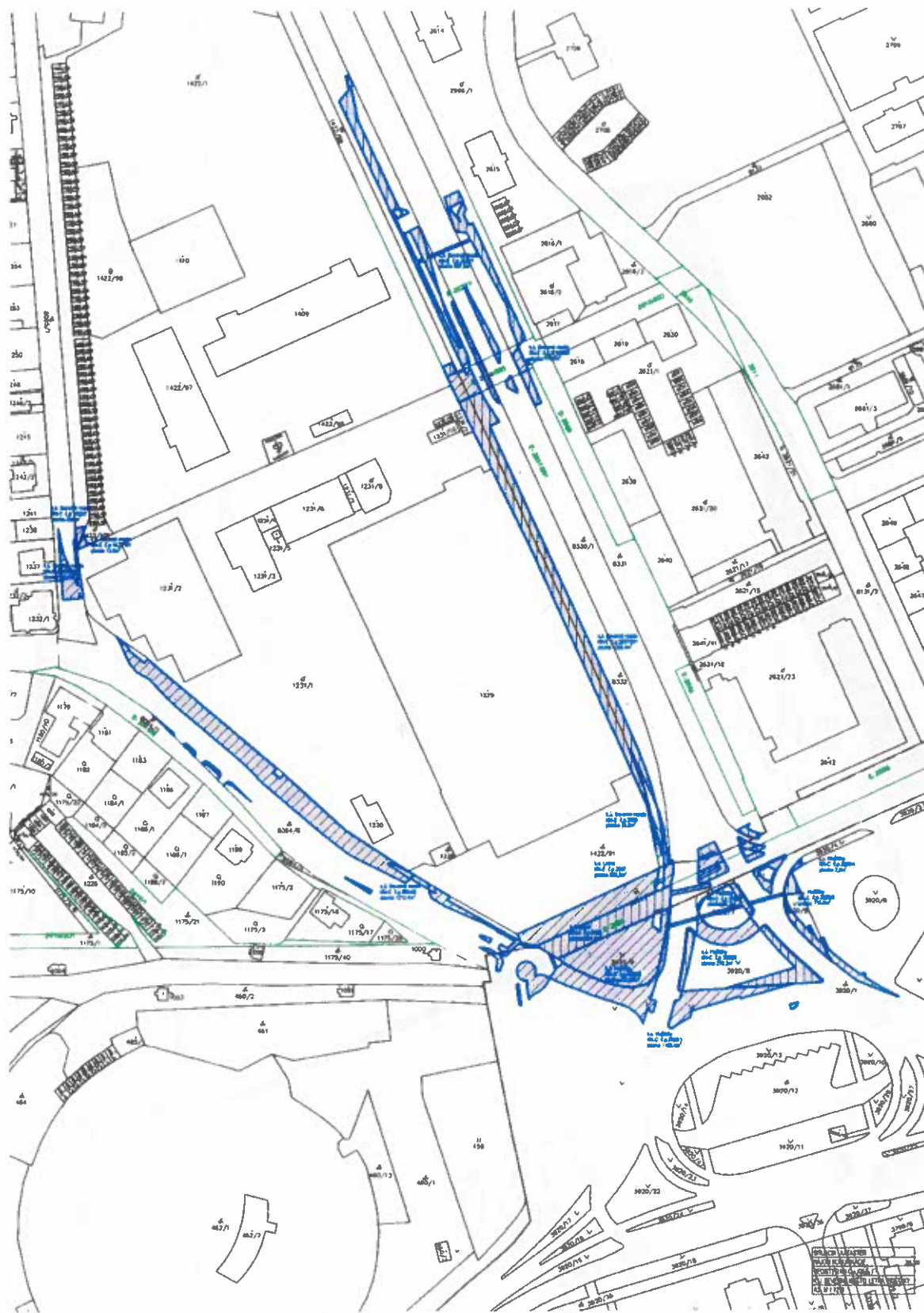
Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Jaroslav Polaček
primátor

JUDr. Martin Saučín
konateľ

Ján Horváth
konateľ



Príloha č.1: Grafický podklad a tabuľka dotknutých parciel - vlastníci MKE

PRÍLOHA č. 2

Rozsah preberaných stavebných objektov:

- SO 201** Križovatka Watsonova – napojenie prepojovacej komunikácie WatsoNova – stavebné úpravy
- SO 202** Chodník Watsonova západ – stavebné úpravy
- SO 203** Watsonova – Letná – Stará spišská cesta – stavebné úpravy križovatiek
- SO 204** Stará spišská cesta – stavebné úpravy
- SO 205** Dopravné napojenie areálu WatsoNova na MK Letná a Stará Spišská cesta – stavebné úpravy
- SO 206** Prepojovacia komunikácia s dopravným napojením WatsoNova
- SO 401.21** Verejné osvetlenie - 201-206 - vyvolané úpravy
- SO 401.22** Verejné osvetlenie - 201-206
- SO 402.2** Prípojky cestnej kanalizácie - 201-206
- SO 404.2** Terénne a sadové úpravy - 201-206
- SO 405.2** Preložky trakčného vedenia – 203
 - SO 405.2.1** Preložky trakčného vedenia – 203 – trolejové vedenie
 - SO 405.2.2** Preložky trakčného vedenia – 203 – verejné osvetlenie
- SO 406.2** Cestná svetelná signalizácia - 201,203
- SO 407.2** Prípojka NN – CSS - 201,203
- SO 408.2** Prístrešky MHD - 201,203
- SO 409.2** Prípojka NN - prístrešky MHD - 201,203
- SO 410.2** Informačný a kamerový systém - 201,203

PRÍLOHA č. 3

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