

Nájomná zmluva č. 5/3/2023

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:

Sídlo:

IČO:

Košický samosprávny kraj

Nám. Maratónu mieru 1, 042 66 Košice

35 541 016

Zastúpený:

Sídlo:

IČO:

DIČ:

IBAN:

Bankové spojenie :

Konajúci prostredníctvom :

**Stredná priemyselná škola dopravná, Hlavná 113,
Košice**

Hlavná 113, 040 01 Košice

00 161 730

2020762403

SK69 8180 0000 0070 0018 8818

Štátna pokladnica

Ing. Martin Hospodár, riaditeľ školy

d'alej len "prenajíateľ"

Nájomca:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Bankové spojenie :

IBAN:

JUDr. Ivan Gašpar

d'alej len „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 nehnuteľnosti evidovanej na Okresnom úrade Košice, katastrálny odbor na LV č. 3154 k. ú. Stredné Mesto, obec Košice – Staré Mesto, okres Košice I., a to pozemku registra C KN parc. č. 678, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5731 m².
2. Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov zverená do správy Strednej priemyselnej školy dopravnej, Hlavná 113, Košice - rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.
3. Nájomca je stavebníkom stavby „**Bistro Marianka**“ (ďalej aj ako „stavba“), v zmysle projektovej dokumentácie vyhotoviteľa – Ing. Gabriela Markoviča, PhD. z mesiaca 06/2022 (ďalej len „projektová dokumentácia“).

Článok II

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku registra C KN parc. č. 678 **celkom o ploche 29 m²** (ďalej len „predmet nájmu“), nevyhnutného na vybudovanie kanalizačnej prípojky pre stavbu „Bistro Marianka“ všetko tak, ako je to znázornené v grafickej situácii stavby, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1. Navrhovaná kanalizačná prípojka PVC-U DN 150 sa bude napájať na jestvujúcu objektovú kanalizáciu v jestvujúcej šachte 1,5 x 1,5 m v dvorovej časti Strednej priemyselnej školy dopravnej, Hlavná 113, Košice na pozemku registra C KN parc. č. 678 v k. ú. Stredné Mesto.
2. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania predmet nájmu za účelom realizácie stavby, a to na vybudovanie kanalizačnej prípojky pre stavbu „Bistro Marianka“ za účelom následného užívania predmetu nájmu až do úplného majetkovoprávneho vysporiadania v zmysle článku VII bod 3 zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie existenciu tiarch zapísaných na LV č. 3154, ktorého čiastočný výpis tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.
4. 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 **406,00 €** (slovom: štyristošesť eur) 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 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 - odpoveď č. 0004/2023/OSM-15971 zo dňa 26.04.2023.
6. Nájomca je povinný pri realizácii stavby dodržať všetky podmienky uvedené vo vyjadrení Východoslovenskej vodárenskej spoločnosti, a.s. č. 90513/2022/Ing.Ze zo dňa 12.07.2022.
7. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne vlastníkovi dotknutého pozemku v dôsledku porušenia povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných predpisov v súvislosti s realizáciou stavebných prác alebo nedodržaním podmienok uvedených v liste predsedu KSK – Žiadosť - odpoveď č. 0004/2023/OSM-15971 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 školy nad mieru nevyhnutnú pre ich realizáciu.
10. Nájomca zabezpečí, aby stavebné práce umožnili využívanie priestorov cvičiska autoškoly bez obmedzení.
11. Nájomca zabezpečí miesto výkopu prác tak, aby stavebné práce neohrozovali bezpečnosť žiakov a zamestnancov školy.
12. Nájomca riadne označí a zabezpečí stavenisko pred neoprávneným vstupom cudzích osôb.
13. V prípade upchatia potrubia, prípadne akýchkoľvek tehnických závad počas celej doby používania ich bude riešiť nájomca na vlastné náklady. Prenajímateľ závady bude riešiť len v prípade závažného havarijného stavu s tým, že nájomca uhradí prenajímateľovi všetky náklady súvisiace s odstránením havarijného stavu.
14. Nájomca je povinný po realizovaní stavby uviesť pozemok do pôvodného stavu s ohľadom na zmeny vykonané stavbou.
15. Nájomca bude informovať správcu o začatí a ukončení stavebných prác minimálne 5 pracovných dní vopred.
16. Akékoľvek zmeny projektu alebo zmeny počas realizácie stavby dotýkajúce sa pozemku je nájomca povinný vopred odsúhlasiť so správcom.
17. Nájomca je povinný zabezpečiť, aby pri stavebných prácach nedošlo k znečisteniu pozemkov, jej poškodeniu, ani uskladňovaniu stavebného materiálu a vykopanej zeminy na pozemku.
18. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne v súvislosti s realizáciou stavby na predmete nájmu, ako aj za škodu, ktorá v súvislosti s realizáciou stavby vznikne tretím osobám.

19. Akékoľvek poškodenie alebo znečistenie pozemku, ku ktorému dôjde počas stavebných prác, sa nájomca zaväzuje bezodkladne odstrániť na vlastné náklady uvedením do pôvodného stavu.
20. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť, do podnájmu inej osobe iba s predchádzajúcim písomným súhlasom Košického samosprávneho kraja ako vlastníka.
21. Nájomca sa zaväzuje oznámiť prenajímateľovi 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 1 mesiac 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 prenecháva 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 neuhradili 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 okrem práv a povinností, ktoré majú podľa tejto zmluvy alebo vzhľadom na svoju povahu pretrvávajúť 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 prenajímateľa 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 časti stavby – kanalizačnej prípojky citovanej v čl. II tejto zmluvy 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 – č. 29/18/2023 - 1460 zo dňa 16. 01. 2024.
3. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
 - grafická situácia stavby ako príloha č. 1
 - čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3154 ako príloha č. 2.
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 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 nedozvedel. Listina adresovaná zmluvnej strane, ktorá je doručovaná osobne, sa považuje za doručенú 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 dve sú určené pre prenajímateľa a dve 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: 29.01.2024
V Košiciach dňa

Za nájomcu: 29.1.2024
V Košiciach dňa

.....
Ing

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 802 Košice I
 Obec : 598186 Košice-Staré Mesto
 Katastrálne územie : 826928 Stredné Mesto

Dátum vyhotovenia : 6.10.2023
 Čas vyhotovenia : 10:40:48
 Údaje platné k : 5.10.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3154

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
678	5731	Zastavaná plocha a nádvorie	16	202	1	1	4
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 67 evidovanej na pozemku parcelné číslo 678							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

202 Pamiatková rezervácia

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
67	678	11	dom meštiansky, Hlavná 113-škola	201	1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Druh chránenej nehnuteľnosti

201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Košický samosprávny kraj, Námestie Maratónu mieru 1, Košice, PSČ 042 66, SR, IČO: 35541016	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Delimitačný protokol o prechode nehnuteľného majetku podľa zákona č. 446/2001 Z.z., Z-1255/02 v.z. 635/02	
	Iné údaje	
	Protokol o oprave chyby X-42/04 v.z.566/04	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Stredná priemyselná škola dopravná, Hlavná 113, Košice, PSČ 040 01, SR, IČO: 161730	
	Titul nadobudnutia	
	Zmluva č.SN-14/2003 o zverení majetku do správy Z-566/03 v.z.380/2003 Protokol o zverení nehnuteľností do správy zo dňa 09.12.2016. Z-10351/2016 - v.z.66/17	
	Iné údaje	
	Žiadosť o opravu sídla správcu R 1353/09, pol.vz. 546/09	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	--	----------------------------------

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Oprávnený z vecného bremena k nehnuteľnosti, pozemku registra C KN parc. č. 2606/1 zapísaného v LV č. 10527 k.ú. Stredné mesto, spočívajúceho v povinnosti strieť umiestnenie plynovej prípojky na pozemku v rozsahu podľa geometrického plánu číslo 22/2017, prechod a prejazd osôb a technických zariadení, dopravných prostriedkov na nevyhnutný čas a v nevyhnutnom rozsahu za účelom prevádzkovania, údržby, rekonštrukcie a opráv plynovej prípojky a zdržať sa konania, ktoré by bránilo vo výkone práv oprávneného z vecného bremena na základe zmluvy o zriadení vecného bremena č. 2017001983. Rozhodnutie o povolení vkladu V-11435/2017 zo dňa 22.11.2017 v.z.1392/2017

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony