

Nájomná zmluva č. 3/2015/NZ
uzavretá podľa ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

- 1. Prenajímateľ: Košický samosprávny kraj**
zastúpený: JUDr. Zdenko Trebuľa, predseda
sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
bankové spojenie: Štátna pokladnica
číslo účtu: IBAN: SK5281800000007000186505
BIC: SPSRSKBA
IČO: 35 541 016
(ďalej len „prenajímateľ“)

- 2. Nájomca: Deutsch-Slowakische Akademien, a.s.**
zastúpený: Marek Nickel, predseda predstavenstva
sídlo: Školská 136/5, 977 01 Brezno
bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.
číslo účtu: IBAN: SK13 7500 0000 0040 1915 8631
BIC: CEKOSKBX
IČO: 47 342 242
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel: Sa, vložka č.: 1073/S
(ďalej len „nájomca“)

(Prenajímateľ a Nájomca ďalej osobitne tiež aj ako „Zmluvné strany“)

Čl. I
Úvodné ustanovenia

V súvislosti so zmenou zriaďovateľskej pôsobnosti Košického samosprávneho kraja k Strednej odbornej škole, Komenského 12, Trebišov a jej súčastí (ďalej len „škola“) v súlade s uznesením Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 240/2015 zo dňa 15.06.2015 bol nájom nehnuteľného a hnutel'ného majetku pre nájomcu schválený Zastupiteľstvom Košického samosprávneho kraja uznesením č. 257/2015 zo dňa 24.08.2015 za týchto podmienok:

Čl. II
Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností:
 - a) pozemku registra C KN parc. č. 2369/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 26 290 m²,
 - b) pozemku registra C KN parc. č. 2369/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 140 m²,
 - c) stavby: školy súpisné č. 1965 na pozemku registra C KN parc. č. 2369/2,
 - d) stavby: garáže súpisné č. 3437 na pozemku registra C KN parc. č. 2369/5,v katastrálnom území Trebišov, obec Trebišov, okres Trebišov vedených Okresným úradom Trebišov, katastrálnym odborom v liste vlastníctva č. 8867 a hnutel'ných vecí špecifikovaných v prílohe č. 2. tejto zmluvy nachádzajúcich sa v stavbách uvedených

v písm. c) a d) tohto bodu. Pozemok registra C KN parc. č. 2369/2, zastavané plochy a nádvorí o výmere 9 286 m² nie je vo vlastníctve prenajímateľa.

2. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi do užívania
 - a) nehnuteľnosti uvedené v predchádzajúcom bode,
 - b) hnutelné veci účelovo určené na výchovno-vzdelávací proces a činnosti s ním bezprostredne súvisiace uvedené v prílohe č.2, (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť za prenechanie predmetu nájmu do užívania podľa tejto zmluvy nájomné.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu v rozsahu vizuálnej obhliadky.
5. Nájomca berie na vedomie, že v čase uzavretia tejto Zmluvy je predmet nájmu v správe Strednej odbornej školy, Komenského 12, Trebišov (ďalej len „škola“). Prenajímateľ sa zaväzuje najneskôr ku dňu 31. 08. 2015 v celom rozsahu správu k predmetu nájmu ukončiť.

ČI. III Účel nájmu

Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu za účelom jeho využívania na rozvoj stredného odborného vzdelávania vo výchovno-vzdelávacej činnosti školy a na činnosti s ňou bezprostredne súvisiace.

ČI. IV Doba nájmu

Zmluva sa uzaviera na dobu určitú a to na 15 (slovom pätnásť) rokov od 01.09.2015.

ČI. V Nájomné a úhrady spojené s nájmom

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 1,00 € (slovom jedno euro) za celú dobu nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje uhradiť nájomné podľa predchádzajúceho bodu najneskôr do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a to na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný refundovať prenajímateľovi finančné prostriedky vynaložené prenajímateľom, ktoré spočívajú v:
 - a) sume poistného uhradeného prenajímateľom za poistenie predmetu nájmu (ďalej len „poistné“),
 - b) dani z nehnuteľností, v prípade, že táto bude vyrubená správcom dane za predmet nájmu (ďalej len „daň“),
 a to za každý kalendárny rok, za ktorý sú poistné a daň uhrádzané.
4. Finančná náhrada podľa predchádzajúceho bodu je určená na základe podmienok poistnej zmluvy uzavretej medzi prenajímateľom a poisťovňou, prípadne platobného výmeru správcu dane doručeného prenajímateľovi. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje s nájomcom vopred prerokovať zmeny poistných podmienok, a to najmä zmeny týkajúce sa výšky poistného.

5. Nájomca sa zaväzuje uhradiť finančné prostriedky spočívajúce v refundácii dane a poistného na základe daňového dokladu vystaveného prenajímateľom.
6. Úhrady za služby spojené s nájmom (náklady za spotrebovanú elektrickú energiu, dodávku tepla a plynu, vodné a stočné, zrážkovú vodu, odvoz odpadu, zriadenie a prevádzkovanie telefónnych liniek a iné) platí nájomca priamo dodávateľom týchto služieb, spôsobom a v termínoch, ako to vyplynie z priamych zmlúv, ktoré je nájomca povinný uzavrieť s dodávateľmi bezodkladne po účinnosti tejto zmluvy.

ČI. VI Podmienky nájmu

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 je povinný na svoje náklady zabezpečiť opravy a bežnú údržbu súvisiace s užívaním predmetu nájmu, uhrádzať náklady spojené s realizáciou udržiavacích prác v zmysle §139b ods. 15 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
3. Nájomca je povinný vynaložiť finančné prostriedky na technické zhodnotenie predmetu nájmu vo výške minimálne 500 000,- € (slovom päťstotisíc eur) do piatich rokov od uzatvorenia nájmovej zmluvy.
4. Zmluvné strany sa na účely tejto zmluvy dohodli, že pojem technické zhodnotenie predstavuje výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy, rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany vedomé si skutočnosti, že s prihliadnutím na súčasný technický stav predmetu nájmu, ktorý je nájomcovi známy na základe vizuálnej obhliadky a povinnosť nájomcu vynaložiť na jeho technické zhodnotenie finančné prostriedky podľa bodu 3 tohto článku, bude v budúcnosti, pre prípadné ďalšie vynakladanie finančných prostriedkov zo strany nájomcu, ktoré nie je považované za technické zhodnotenie podľa tejto zmluvy a ktorých vynakladanie nemožno podľa tejto zmluvy považovať za splnenie jeho povinnosti podľa bodu 3 tohto článku, potrebné detailné posúdenie technického stavu predmetu nájmu. Zmluvné strany sú si vedomé skutočnosti a súhlasia s tým, že akékoľvek prípadné zmeny vo vymedzení pojmu technické zhodnotenie môžu byť uskutočnené len na základe písomného dodatku k tejto nájmovej zmluve a to na základe schválenia príslušných zmien zastupiteľstvom prenajímateľa.
6. Technické zhodnotenie predmetu nájmu môže nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že udelenie súhlasu na technické zhodnotenie predmetu nájmu bezdôvodne neodoprie.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pri realizácii technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný postupovať nasledovne:
 - a) návrh plánovanej realizácie technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný predložiť prenajímateľovi formou súpisu plánovaných stavebných a iných úprav predmetu nájmu najmä rekonštrukcie a modernizácie predmetu nájmu (ďalej len „návrh riešenia“), súčasťou ktorého je predpokladaný rozpočet s uvedením ceny plánovaného rozsahu technického zhodnotenia predmetu nájmu, pre posúdenie tohto návrhu prenajímateľom,
 - b) pri podaní návrhu riešenia a následne aj počas celej realizácie technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný postupovať v úzkej súčinnosti a spolupráci s prenajímateľom, najmä pokiaľ ide o zásah do technických zariadení, ako aj s ďalšími osobami určenými prenajímateľom ako osobami poverenými

rokovať a konať s nájomcom vo veci a počas technického zhodnotenia predmetu nájmu; Nájomca je povinný pri technickom zhodnotení predmetu nájmu realizovať všetky stavebné zmeny a udržiavacie práce v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona,

- c) nájomca je oprávnený začať s realizáciou technického zhodnotenia predmetu nájmu až po udelení písomného súhlasu prenajímateľa a v súlade s prípadnými podmienkami, uvedenými v tomto písomnom súhlase, ktorý je pre nájomcu záväzný; v prípade, že nájomca vykoná technické zhodnotenie bez predchádzajúceho súhlasu alebo v rozpore s jeho podmienkami toto technické zhodnotenie sa do sumy podľa bodu 3 tohto článku nezapočítava; prenajímateľ je povinný rozhodnúť o udelení súhlasu/neudelení súhlasu s technickým zhodnotením predmetu nájmu najneskôr do 30 dní odo dňa predloženia návrhu riešenia zo strany nájomcu. V odôvodnených prípadoch, najmä ak je pre rozhodnutie v tejto veci potrebné zabezpečiť podklady, stanoviská alebo vyjadrenia je prenajímateľ povinný rozhodnúť najneskôr do 60 dní odo dňa predloženia návrhu riešenia zo strany nájomcu.

Po ukončení realizácie technického zhodnotenia predmetu nájmu je nájomca povinný:

- a) predložiť prenajímateľovi technickú dokumentáciu predmetu nájmu po realizovaní stavebných a iných úprav, prípadne správy všetkých vyhradených technických zariadení, dotknutých v dôsledku realizácie technického zhodnotenia predmetu nájmu,
- b) predložiť prenajímateľovi písomné doklady, ktorými preukáže výšku finančných prostriedkov vynaložených na technické zhodnotenie predmetu nájmu.
8. Prenajímateľ sa týmto zaväzuje, že poskytne nájomcovi súčinnosť potrebnú k odpisovaniu technického zhodnotenia predmetu nájmu zo strany nájomcu za podmienok zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Odpisovanie technického zhodnotenia predmetu nájmu podľa uvedeného zákona je možné len na základe písomnej dohody s prenajímateľom.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade predčasného skončenia tejto zmluvy z dôvodov na strane prenajímateľa, prenajímateľ je povinný uhradiť nájomcovi výšku technického zhodnotenia predmetu nájmu, ktoré nájomca ku dňu predčasného skončenia tejto zmluvy nezahrnul do daňových odpisov.
10. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy ani iné podstatné zmeny predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
11. Stavebné úpravy sú také stavebné zmeny a udržiavacie práce, ktoré sa podľa stavebného zákona môžu uskutočniť na základe stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia príslušnému stavebnému úradu, alebo ak ich realizáciou dôjde k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.
12. Prenajímateľ vyhlasuje, že v súvislosti so stavebnými úpravami predmetu nájmu, ktoré sú potrebné pre naplnenie účelu nájmu, poskytne nájomcovi všetku primeranú súčinnosť, ktorú možno od prenajímateľa s prihliadnutím na účel nájmu rozumne požadovať a spočívajúcu predovšetkým v udelení osobitných súhlasov potrebných pre účely stavebného alebo iného konania.
13. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu.
14. Nájomca sa zaväzuje chrániť predmet nájmu pred poškodením alebo zničením a vykonať všetky nevyhnutné opatrenia, aby zabránil vzniku škody na predmete nájmu.

15. Nájomca je povinný bezodkladne:
 - a) informovať prenajímateľa o všetkých skutočnostiach týkajúcich sa poškodenia alebo zničenia predmetu nájmu,
 - b) zabezpečiť odstránenie havarijného stavu na predmete nájmu alebo jeho častiach, a to v nevyhnutnom rozsahu,
 - c) oznámiť prenajímateľovi vznik poistnej udalosti, vykonať fyzickú ohliadku predmetu nájmu postihnutého poistnou udalosťou a vykonať ďalšie úkony podľa pokynov prenajímateľa za účelom odstránenia vzniknutej alebo hroziacej škody a získania poistného plnenia.
16. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
17. Nájomca zabezpečí vykonanie revízných kontrol a iných technických prehliadok technických zariadení podľa osobitných predpisov na vlastné náklady.
18. Prenajímateľ alebo ním poverená osoba sú oprávnení požadovať prístup k predmetu nájmu za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom.
19. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do užívania škole.
20. Nájomca môže prenechať časť predmetu nájmu tretím osobám do podnájmu výlučne v rozsahu, ktorý neohrozí povinnosť nájomcu užívať predmet nájmu na účel podľa čl. III tejto zmluvy. Nájomca sa v prípade prenechania časti predmetu nájmu tretím osobám do podnájmu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje informovať prenajímateľa o tejto skutočnosti najneskôr do 15 dní odo dňa začatia podnájmu s uvedením výšky odplaty za podnájom, jeho účelu, doby trvania podnájmu a označením subjektu, ktorému bola časť predmetu nájmu prenechaná do podnájmu.
21. Nájomca sa v prípade prenechania časti predmetu nájmu do podnájmu tretím osobám podľa predchádzajúceho bodu zaväzuje použiť finančné prostriedky získané z podnájmu výlučne v súlade s účelom nájmu alebo na zabezpečenie výchovno-vzdelávacej činnosti školy. Nájomca sa za účelom preukázania plnenia povinnosti podľa predchádzajúcej vety zaväzuje poskytnúť prenajímateľovi správu týkajúcu sa prijatých plnení z podnájmu a ich následného použitia v súlade s účelom nájmu alebo činnosťou školy za predchádzajúci kalendárny rok a to najneskôr do 31. januára nasledujúceho kalendárneho roka. V správe nájomca uvedenie výšky odplaty za podnájom, jeho účel, dobu trvania podnájmu a označenie subjektu, ktorému bola časť predmetu nájmu prenechaná do podnájmu.
22. Nájomca je oprávnený po uzavretí tejto zmluvy umiestniť na vstupe do predmetu nájmu uvedeného v čl. II bod 2. písm. a) označenie nájomcu, primeranej veľkosti a konštrukcie ako aj umožniť takéto označenie iným osobám v podnájomnom vzťahu.
23. Prenajímateľ vyhlasuje, že v rámci svojich možností poskytne nájomcovi primeranú súčinnosť pri všetkých právnych úkonoch smerujúcich k zmene alebo ukončeniu zmluvných vzťahov týkajúcich sa školy, ktoré vo vlastnom mene a na účet školy a/alebo v mene školy a na účet školy uzatvoril prenajímateľ.
24. Nájomca berie na vedomie, že pred účinnosťou tejto zmluvy mala škola uzavreté nasledujúce zmluvy:
 - a) Zmluva o nájme č. 03/2009 zo dňa 15.04.2009,
 - b) Zmluva č. 1/2004 zo dňa 14.10.2004,
 - c) Zmluva o spolupráci č.02/2013 zo dňa 08.07.2013,
 - d) Zmluva o vzájomnej spolupráci č. 1/2013 zo dňa 26.03.2013,

e) Nájomná zmluva č. 1/2014 zo dňa 30.10.2014.

Nájomca bol oboznámený s obsahom týchto zmlúv a zaväzuje sa uzavrieť nové zmluvy s osobami, s ktorými boli zmluvy uvedené v písm. a) až e) uzavreté, a to so zachovaním predmetu a účelu týchto zmlúv.

Čl. VII Skončenie nájmu

1. Nájom podľa tejto zmluvy môže skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu uvedenej v čl. IV,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy.

2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - b) nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu v rozpore s touto zmluvou,
 - c) bolo stavebným úradom rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, ktoré bránia užívaniu predmetu nájmu v súlade so stavebným zákonom,
 - d) nájomca nesplní povinnosť podľa čl. VI bod 3 tejto zmluvy,
 - e) nájomca prestane byť zriaďovateľom školy,
 - f) sa začne konkurzné alebo reštrukturalizačné konania voči nájomcovi, ako aj v prípade zrušenia nájomcu bez právneho nástupcu,
 - g) nájomca uskutoční na predmete nájmu stavebné úpravy alebo iné dispozície v rozpore s ustanoveniami zmluvy,
 - h) nájomca nesplní povinnosť, napriek písomnej výzve prenajímateľa na splnenie povinností a v lehote v nej uvedenej.

3. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy ak prenajímateľ porušuje povinnosti podľa tejto zmluvy.

4. Odstúpenie od zmluvy musí byť písomné a musí byť doručené druhej zmluvnej strane podľa pravidiel dohodnutých zmluvnými stranami v tejto zmluve.

5. S prihliadnutím na potrebu zabezpečenia kontinuálneho výchovnovzdelávacieho procesu na škole sa zmluvné strany dohodli, že odstúpenie od zmluvy musí byť doručené druhej zmluvnej strane najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka, pričom jeho účinky nastanú 31. augusta nasledujúceho roka, ibaže sa zmluvné strany dohodnú inak. Odstúpením od zmluvy sa zmluva zrušuje ku dňu účinnosti odstúpenia podľa predchádzajúcej vety.

6. Zmluvné strany sa pre prípad odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek z nich zaväzujú poskytnúť si všetku súčinnosť spočívajúcu predovšetkým v právnych úkonoch nevyhnutných pre zabezpečenie zmeny zriaďovateľa školy.

Čl. VIII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť deň nasledujúci po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa s tou výnimkou, že účinnosť tejto zmluvy k tým častiam predmetu nájmu, ktoré sú v užívaní iných osôb, a to na základe zmlúv podľa čl. VI bod 24. tejto zmluvy nastane nasledujúci

deň po riadnom ukončení týchto zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje zabezpečiť ukončenie týchto zmlúv v nadväznosti na záväzok nájomcu podľa čl. VI bod 24. tejto zmluvy.

2. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú nasledovné prílohy:
 - a) príloha č. 1 – uznesenie Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 257/2015 zo dňa 24.08.2015,
 - b) príloha č. 2 – špecifikácia huteľných vecí .
3. Akékoľvek zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vykonané vo forme očíslovaných písomných dodatkov podpísaných osobami oprávnenými konať v mene zmluvných strán na tej istej listine.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti doručované podľa tejto zmluvy alebo podľa príslušných právnych predpisov jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane budú doručované prostredníctvom pošty ako doporučená listová zásielka, prostredníctvom kuriérskej služby, alebo osobne. Písomnosť sa pokladá za doručenú v deň, kedy adresát potvrdí jej prijatie doručovateľovi. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, alebo v ktorý márne uplynie odberná lehota pre vyzdvihnutie si zásielky na pošte, doručovanej poštou zmluvnej strane.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek spory vyplývajúce z tejto zmluvy alebo s ňou súvisiace sa budú riešiť predovšetkým rokovaním a dohodou zmluvných strán. V prípade, že nedôjde k dohode zmluvných strán, môže sa ktorákoľvek zo zmluvných strán obrátiť na vecne a miestne príslušný súd.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a inými všeobecne záväznými predpismi.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy sú určené prenajímateľovi, dva rovnopisy nájomcovi a jeden rovnopis pre Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky.
8. Zmluvné strany vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že táto zmluva nebola uzavretá 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 25.08.2015

V Košiciach dňa 25.08.2015

Prenajímateľ:

Nájomca:

JUDr. Zdenko Trebuľa
predseda

Marek Nikel
predseda predstavenstva