

Zmluva o nájme nehnuteľností č. 25/2017

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

Prenajímateľ: **Košický samosprávny kraj**
Sídlo: Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016

Zastúpený: **Správa majetku Košického samosprávneho kraja**
Sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42 093 937
DIČ: 2022359669
IBAN: SK6881800000007000282732
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
Konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca 1 : **Karate klub Slávia UPJŠ Košice o. z.**
Sídlo: Werferova 1, 040 11 Košice
IČO: 35 536 080
Štatutárny orgán : Ing. Rudolf Vancák, predseda
(ďalej len „nájomca 1“)

Nájomca 2 : **Zápasnícky klub Košice 1904 o. z.**
Sídlo: Medická 6, 040 11 Košice
IČO: 42 103 908
Štatutárny orgán : JUDr. Ján Tokár, predseda
(ďalej len „nájomca 2“)

Zastúpený : **ŠPORT – MLÁDEŽ PRE BUDÚCNOSŤ o. z.**
Sídlo: Werferova 1, 040 11 Košice
IČO: 50 662 694
Štatutárny orgán : Ing. Rudolf Vancák, predseda
Na základe Zmluvy o združení zo dňa 07.05.2017.
(ďalej len „zástupca“)
spolu nájomca 1, nájomca 2, zástupca aj ako „Nájomca“

Čl. I.**Predmet zmluvy**

1. Košický samosprávny kraj je vlastníkom nehnuteľnosti (budova so súpisným číslom 960 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3060/4 v katastrálnom území Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, vedenej Okresným úradom Košice v liste vlastníctva číslo 12417 vrátane troch ihrísk na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/5, 3060/7, 3060/8, spevnených plôch na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/6, 3060/9, 3060/13 a 3060/14 v katastrálnom území Furča, *(ďalej len „nehuteľnosť“)*). Uvedená nehnuteľnosť je v zmysle zákona č. 446/2001 Z. z.

o majetku vyšších územných celkov zverená Správe majetku Košického samosprávneho kraja do správy, rozpočtovej organizácii zriadenej vlastníkom, ktorá je ako jej správca oprávnená zastupovať vlastníka pri jej prenájme.

2. Predmetom tejto zmluvy („ďalej len zmluva“) je nájom **budovy školy – gymnázia**, ktorou je telocvičňa súpisné číslo 960 na pozemku registra C KN parcelné číslo 3060/4 v katastrálnom území Furča, obec Košice – Dargovských hrdinov, okres Košice III, vedenej Okresným úradom Košice v liste vlastníctva číslo 12417 **vrátane troch ihrísk** na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/5, 3060/7, 3060/8, spevnených plôch na pozemkoch registra C KN parcelné čísla 3060/6, 3060/9, 3060/13 a 3060/14 v katastrálnom území Furča. Budova pozostáva z malej telocvične, veľkej telocvične, nárad'ovne, chodby, šatne a sociálneho zariadenia. Pôdorys telocvične je vymedzený v grafických situáciách, ktoré sú spolu so záväznými podmienkami nájomnej zmluvy v prílohe týchto súťažných podkladov. Pôdorys nehnuteľnosti, ihrísk a spevnených plôch je vyznačený v grafických situáciách, ktoré sú spolu so záväznými podmienkami nájomnej zmluvy a tvoria jej neoddeliteľnú súčasť.

Čl. II. Účel nájmu

Predmet nájmu je nájomca oprávnený využívať na športové účely.

Čl. III. Nájomné, služby a spôsob platenia

1. Nájomné za celý predmet nájmu a úhrada za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sú zmluvnými stranami dohodnuté v súlade so zák. č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Nájomné počas rekonštrukcie predmetu nájmu maximálne 2 roky od účinnosti tejto zmluvy bude vo výške aktuálneho ročného poistného za telocvičňu s tým, že po rekonštrukcii si poistenie telocvične nájomca zabezpečí na vlastné náklady.
2. Za služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa považujú najmä:
 - a) dodávka médií (vody, tepla, TUV, plynu a elektrickej energie), dezinfekcia, deratizácia, ktoré uhrádza nájomca prenajímateľovi ako zálohové platby,
3. Výška nájomného a rozpis jednotlivých služieb, výška úhrad za služby sú uvedené v prílohe č. 3 tejto zmluvy. Nakoľko budú nainštalované podružné merače médií, spotreba bude vyúčtovaná podľa skutočne nameraných hodnôt v nebytových priestoroch.
4. Odvoz a likvidáciu komunálneho a nebezpečného odpadu je nájomca povinný zabezpečiť prostredníctvom právnickej alebo fyzickej osoby na túto činnosť oprávnenej, pričom prenajímateľovi bezodkladne predloží platnú zmluvu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné a úhrada za služby sú splatné najneskôr do 15. dňa bežného mesiaca a nájomné a úhradu za služby sa zaväzuje platiť nájomca ako vedúci člen združenia súhrnne bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa na základe dohody. Ak nájomca neuhradí v lehote splatnosti nájomné a úhrady za služby má prenajímateľ právo uplatniť voči nájomcovi úrok z omeškania vo výške určenej v súlade s Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. Úroky z omeškania sú splatné do troch dní odo dňa doručenia výzvy na ich zaplatenie, a to spôsobom stanoveným vo výzve.

6. Celkové vyúčtovanie úhrad za služby, ktoré nájomca uhradil prenajímateľovi ako zálohové platby, vykoná prenajímateľ raz ročne na základe vyúčtovania doručeného prenajímateľovi od jednotlivých dodávateľov médií a je povinný doručiť ho nájomcovi. Prípadný nedoplatok alebo preplatok sa nájomca alebo prenajímateľ zaväzuje uhradiť do 30 dní od doručenia písomného vyúčtovania, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Služby uhrádzané paušálne sú vedené v účtovnej evidencii prenajímateľa.
7. Prenajímateľ je oprávnený zvýšiť nájomné raz ročne o mieru inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, maximálne však do výšky 10% dohodnutého nájomného za predchádzajúce obdobie. Nájomné za 1 m² vyjadrené v euro bude zaokrúhlené na dve desatinné miesta. Zvýšené nájomné sa považuje za zmluvnými stranami dohodnuté, ak nájomca v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného písomne neuplatní voči prenajímateľovi právo odstúpiť od zmluvy podľa čl. V bod 5.
8. Prenajímateľ je počas trvania nájmu oprávnený zvýšiť úhradu za služby, ak dôjde k zvýšeniu úhrad za služby ich dodávateľmi. Prenajímateľ je povinný písomne oznámiť zvýšenie úhrad za služby spolu s aktualizovanou prílohou č. 3 a rozpisom zvýšených položiek služieb.

Čl. IV. Doba nájmu

Zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to 20 rokov so začiatkom nájmu odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Čl. V. Skončenie nájmu

1. Nájom zaniká písomnou dohodou, písomnou výpoveďou alebo písomným odstúpením od zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu, ak :
 - a) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s ustanoveniami zmluvy, resp. nedodržiava a porušuje ustanovenia zmluvy, napriek písomnej výzve s lehotou na zjednanie nápravy
 - b) nájomca po dobu viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo úhrad podľa čl. III. zmluvy, napriek písomnej výzve s lehotou na zjednanie nápravy
 - c) nájomca, alebo osoby, ktoré spolu s ním užívajú predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu, opakovane hrubo porušujú pokoj a poriadok v predmete nájmu,
 - d) nájomca nezačne do 2 rokov od účinnosti nájmovej zmluvy realizovať rekonštrukciu predmetu nájmu na vlastné náklady.
3. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu, ak:
 - a) stratí spôsobilosť prevádzkovať činnosť, na ktorú si predmet nájmu prenajal,
 - b) predmet nájmu bude alebo sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na užívanie v súlade s účelom nájmu.
4. Zmluvné strany si dohodli, že výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa čl. III. bod 7 zmluvy. Zmluva sa zrušuje ku dňu odstúpenia. Účinky odstúpenia nastávajú dňom písomného doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

6. Nájom tiež zaniká:
- a) zánikom predmetu nájmu,
 - b) zánikom právnickej osoby, ktorá je nájomcom.

Čl. VI. Ďalšie ustanovenia

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. Predmet nájmu ku dňu odovzdania prenajímateľom nájomcovi nie je spôsobilý na dohovorený účel.
2. Nájomca zodpovedá za bezpečnú prevádzku v priestoroch predmetu nájmu špecifikovaného v čl. I. bod 2 z hľadiska protipožiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj iných príslušných právnych predpisov súvisiacich s užívaním predmetu nájmu. Nájomca je povinný zabezpečiť všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zák. č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov a vykonať na ich plnenie potrebné opatrenia. Nájomca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v súvislosti s užívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
3. Nájomca je povinný sprístupniť predmet nájmu zamestnancom prenajímateľa za účelom preverenia spôsobu užívania predmetu nájmu a to po predchádzajúcom ohlásení povereného zamestnanca prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sú povinné oznámiť si v lehote troch dní akékoľvek zmeny identifikačných údajov (najmä zmenu sídla, štatutárneho zástupcu, bankového spojenia), ktoré sú uvedené v zmluve. Zmluvné strany si písomné podania doručujú na adresu sídla miesta podnikania adresáta uvedenú v záhlaví zmluvy, pokiaľ nie je odosielateľovi známa iná adresa sídla. Písomnosť sa považuje za doručенú dňom vrátenia nedoručenej zásielky prenajímateľovi, a to aj v prípade, ak sa adresát o zásielke nedozvedel. Pri osobnom doručovaní zásielky sa zásielka považuje za doručенú aj v prípade, ak ju oprávnená osoba, konajúca za adresáta, odmietla prijať.
5. Nájomca je povinný udržiavať a starať sa o príľahlé plochy v okolí telocvične a ihrísk. (t.j. zabezpečiť ich kosenie, likvidáciu odpadu a udržiavať ich trvalo čisté).
6. Nájomca bude povinný na vlastné náklady rekonštruovať predmet nájmu do výšky minimálne 350.000,00 € s možnosťou započítania časti technického zhodnotenia vykonaného nájomcom s nájomným (v súčinnosti s vlastníkom) s tým, že po uplynutí dojednanej doby nájmu a v prípade ak dôjde k skončeniu nájmu podľa čl. V. bod 2 písm. a) tejto zmluvy nemá nájomca nárok na ich náhradu..
7. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežné opravy, súvisiace s užívaním predmetu nájmu, ako aj bežnú údržbu predmetu nájmu, teda zabezpečiť úkony spojené s udržiavaním predmetu nájmu vrátane opráv, ktorých potreba vznikla v dôsledku nadmerného opotrebenia predmetu nájmu, spôsobeného nájomcom alebo tretími osobami, ktoré pre nájomcu vykonávajú akékoľvek práce a činnosti, resp. zamestnancami nájomcu. Porušenie tohto článku sa považuje za užívanie predmetu nájmu v rozpore so zmluvou, v dôsledku čoho je prenajímateľ oprávnený vypovedať zmluvu v súlade s ustanovením čl. V. bod 2 písm. a) tejto zmluvy.

8. Pod pojmom náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu, ktoré je povinný zabezpečiť nájomca na svoje náklady, sa rozumejú náklady na bežné opravy a bežnú údržbu, súvisiacu s udržiavaním predmetu nájmu, a to predovšetkým maľovanie stien, natieranie okien a dverí, údržba podláh, oprava sanitárneho zariadenia, oprava a výmena elektrického zariadenia - vypínače, poistky, ističe, žiarovky, oprava ohrievačov vody, oprava a výmena kovaní a zámkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre odstránenie pochybností týkajúcich sa vymedzenia drobných opráv, použije sa pre ich vymedzenie zoznam uvedený v prílohe č. 1 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.. V pochybnostiach, či ide o náklady spojené s obvyklým udržiavaním hradené nájomcom, alebo opravy, ktorých náklady zabezpečuje a uhrádza prenajímateľ, sa pod nákladom spojeným s obvyklým udržiavaním rozumie taká bežná údržba a práce, ktoré zabezpečia spôsobilosť predmetu nájmu na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.
9. Nájomca nesmie vykonávať stavebné úpravy (okrem úprav uvedených v bode 7), ani iné podstatné zmeny bez predchádzajúceho písomného súhlasu vlastníka. Pod pojmom stavebné úpravy sa rozumejú také úpravy, ktoré nie sú bežnou údržbou ani bežnými opravami v zmysle čl. VI bod 7 a 8 zmluvy, ale ide o také stavebné úpravy, ktoré presahujú rámec bežných opráv a údržby, majú charakter investícií a môžu predstavovať zhodnotenie majetku. Technicky ide o také stavebné úpravy a iné podstatné zmeny, ktoré zasahujú do konštrukčných prvkov stien, priečok, stropov a pod. takým spôsobom, že ich vykonanie podlieha režimu stavebného zákona, alebo ide o také zmeny, ktorých vykonanie nepodlieha síce režimu stavebného zákona, ale ich náklady na realizáciu neprimerane prekračujú náklady bežnej údržby a opráv. Ak vlastník predmetu nájmu udelí nájomcovi písomný súhlas na vykonanie stavebných úprav podľa tohto bodu, je nájomca povinný vykonať ich na vlastné náklady.
10. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za škodu, ktorá vznikne jeho zavinením, zavinením jeho zamestnancov, resp. klientov. Nájomca je povinný vzniknutú škodu odstrániť bez zbytočného odkladu na svoje náklady. V prípade, ak nájomca vzniknutú škodu neodstráni, urobí tak prenajímateľ a nájomca je povinný uhradiť mu náklady spojené s odstránením vzniknutej škody.
11. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do predmetu nájmu a nezodpovedá za jeho zabezpečenie proti poškodeniu, krádeži a inému znehodnoteniu.
12. Zabudovanie zabezpečovacích zariadení je nájomca povinný prerokovať s prenajímateľom a vyžiadať si jeho písomný súhlas. Táto povinnosť platí aj pre umiestnenie firemných tabúl, propagácie a signalizácie. Náklady spojené s inštaláciou predmetov podľa tohto bodu znáša nájomca a po skončení nájmu je povinný nainštalované predmety odstrániť a uviesť plochy, na ktorých boli umiestnené, do pôvodného stavu.
13. Bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nie je nájomca oprávnený do predmetu nájmu vnášať a osadzovať akékoľvek elektrospotrebiče nad rámec spísaný a odsúhlasený prenajímateľom, a to z dôvodu ochrany pred preťažením elektrickej siete.
14. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný ku dňu skončenia nájmu predmet nájmu vypratať. Povinnosť vrátiť predmet nájmu sa považuje za splnenú, ak nájomca súčasne vráti kľúče od predmetu nájmu a prenajímateľ prevezme predmet nájmu písomným protokolom s uvedením prípadných závad. Ak nájomca neodovzdá predmet nájmu podľa tohto ustanovenia, považuje sa predmet nájmu za neodovzdaný.

15. Nájomca bude po vykonaní rekonštrukcie v zmysle tejto zmluvy udržiavať prenajatý majetok v stave spôsobilom na dohovorené užívanie, zabezpečí na svoje náklady hygienické udržiavanie, dezinfekciu a opravy, vrátane nákladov na odborné prehliadky, kontroly a revízie, súvisiace s užívaním prenajatej veci, teda zabezpečí úkony spojené s obvyklým udržiavaním prenajatej veci, bežnou prevádzkou a údržbou.
16. Nájomca je povinný dbať, aby nevznikla škoda na prenajatých veciach a vykonať opatrenia potrebné na zamedzenie vzniku škôd na prenajatých veciach. Nájomca zodpovedá za spôsobené škody na prenajatých veciach, a to aj osobami, ktorým umožnil k prenajatej veci prístup.
17. Ak sa nájomca dostane do omeškania s vypratáním predmetu nájmu po skončení nájmu, zaväzuje sa zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 16,60 € za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc prvým dňom od skončenia nájmu do doby protokolárneho odovzdania a prevzatia predmetu nájmu, za podmienok stanovených v bode 14. tohto článku.
18. V zmysle uznesenia Zastupiteľstva Košického samosprávneho kraja č. 497/2017 zo dňa 10.04.2017 nájomca má predkupné právo, ale najskôr po 10 rokoch nájmu za kúpnu cenu určenú znaleckým posudkom zabezpečeným vlastníkom pred rekonštrukciou predmetu nájmu navýšenú o časť technického zhodnotenia, ktoré bude predmetom započítania s nájomným. Na túto časť technického zhodnotenia bude vyhotovený znalecký posudok.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa.
2. Korešpondenčná adresa pre doručovanie písomnosti podľa tejto zmluvy na strane nájomcu je adresa nájomcu: ŠPORT – MLÁDEŽ PRE BUDÚCNOSŤ o. z., Werferova 1, Košice
3. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch, z ktorých štyri sú určené pre prenajímateľa a jeden pre nájomcu.
4. Akékoľvek zmeny a doplnenia zmluvy musia byť vo forme očíslovaných písomných dodatkov.
5. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
 - a) Pôdorysné vymedzenie predmetu nájmu ako príloha č. 1A a č. 1B,
 - b) Rozpis nájomného a úhrad za služby ako príloha č. 2,
 - c) Dohoda o platbách ako príloha č. 3.
6. Právne vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

7. Zmluvné strany vyhlasujú a podpisom na zmluve potvrdzujú, že 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.

V Košiciach dňa 16. MÁJ 2017

Za prenajímateľa:

Slovna majetko Košického samosprávneho kraja
Kraja
Košická 26, 040 01 Košice

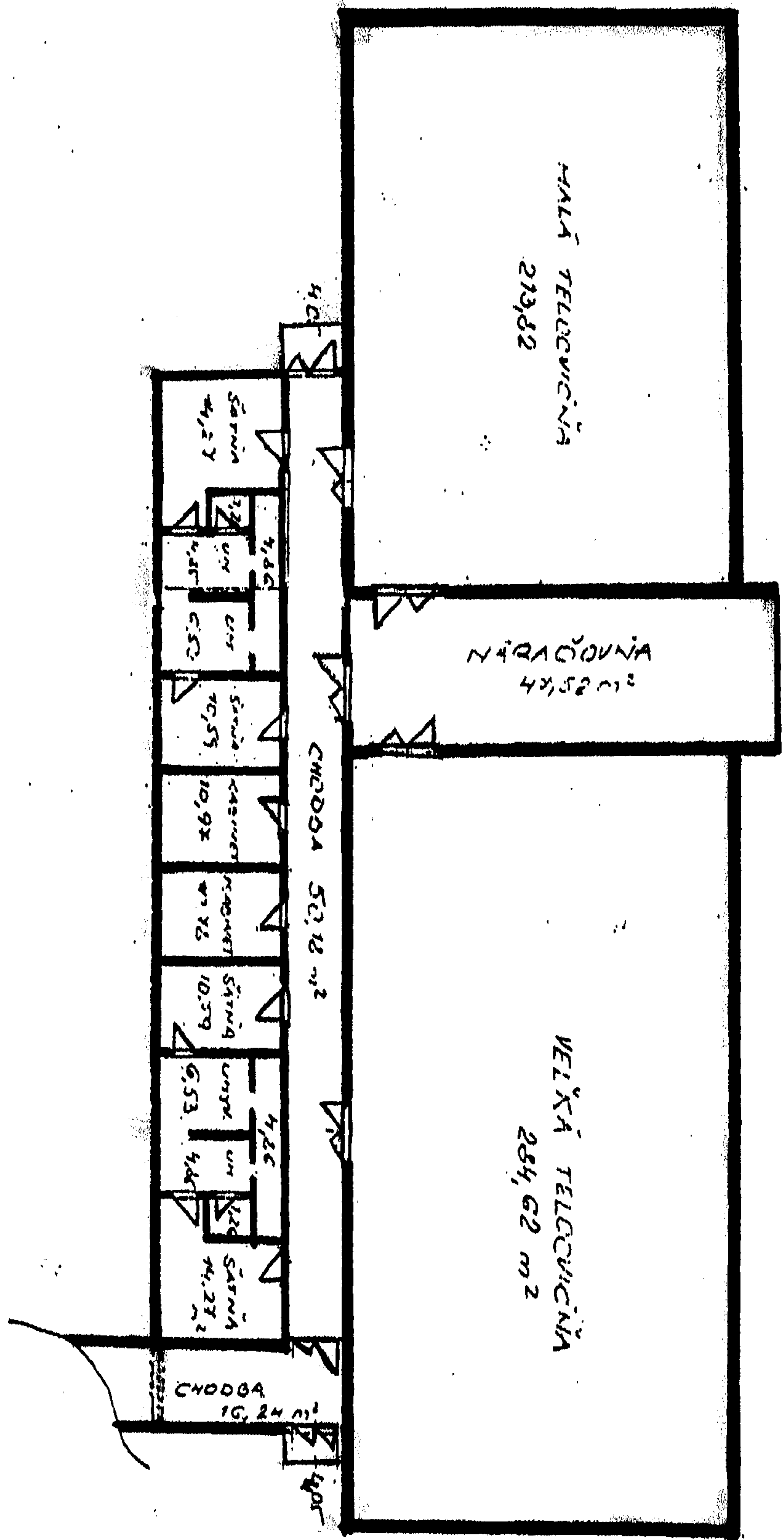
.....

Za nájomcu :

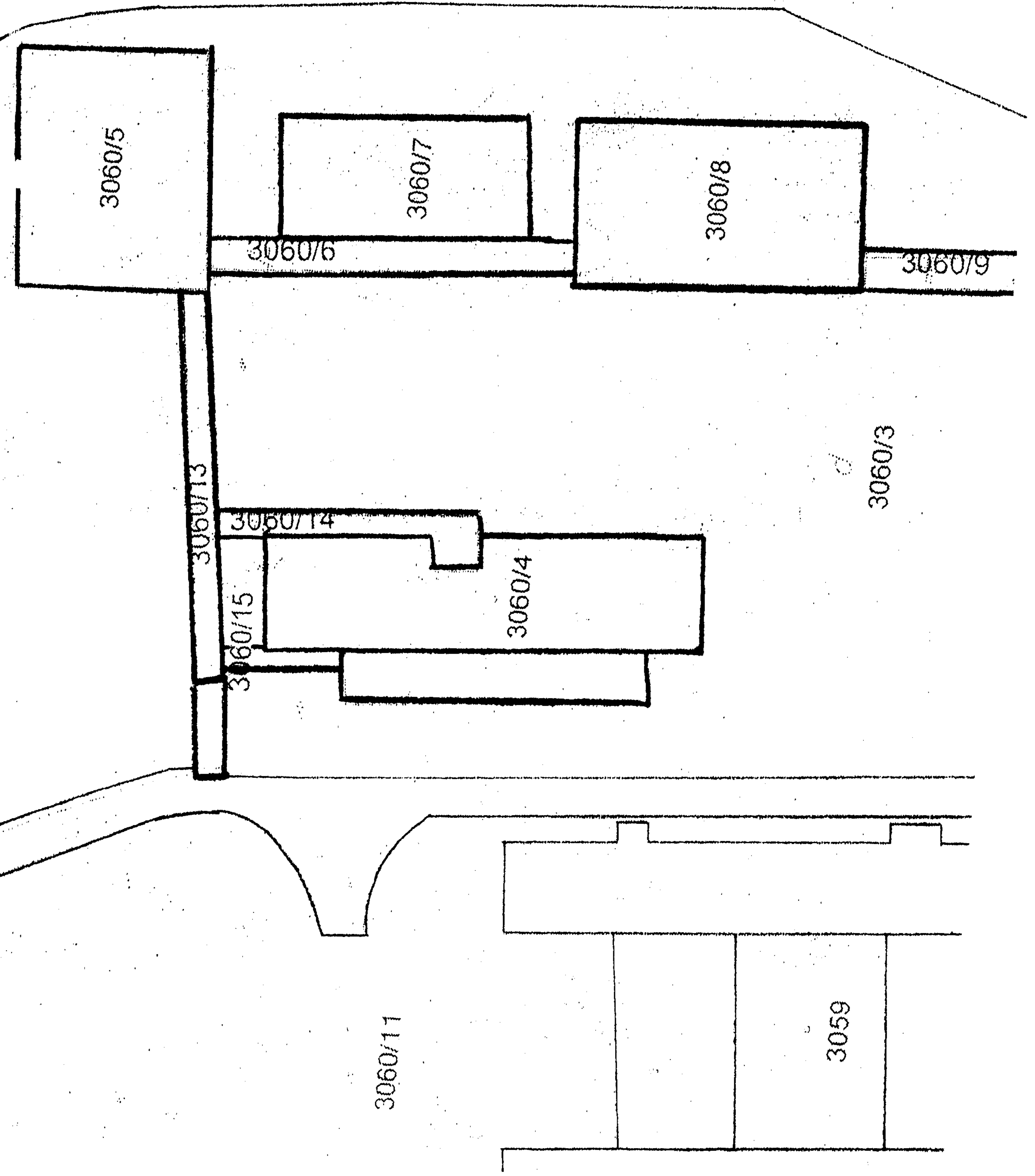
.....
ŠPORT – MLÁDEŽ PRE BUDÚCNOSŤ o.z.

.....
Karate klub Slávia UPJŠ Košice o.z.

.....
Zápasnícky klub Košice 1904 o.z.



PÔDORYS TELOCVIČNE
EXNÁROVA 10



Nájomca :

Platné od 17.05.2017 do 31.12.2017

Príloha č.2

Rozpis nájomného a úhrad za služby k Zmluve č. 25/2017

	m2	€ ročne
Nájom - nehnuteľnosť		112,07
A/ Nájomné / rok		
záloha na spotrebu elektrickej energie		0,00
záloha na spotrebu vody+zrážková voda+stočné		0,00
záloha na spotrebu tepla		0,00
záloha na deratizáciu		0,00
záloha za komunálny odpad		0,00
OBP, PO ostatných priestorov, energetika		0,00
B/ Služby spojené s užívaním / mesiac		0,00
SPOLU / rok		112,07

DOHODA O PLATBÁCH - na rok 2017

Táto dohoda je prílohou k Zmluve o nájme nehnuteľnosti č. .../2017
o opakovanom dodaní nájomného a služieb spojených s užívaním predmetu nájmu pre rok
2017-2018 za priestory objektu : budova telocvične na Exnárovej 10 v Košiciach

Platnosť' : od 17.05.2017 do 31.12.2017

uzatvorená medzi:

Prenajímateľ:

Košický samosprávny kraj
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
Zastúpený: Správa majetku Košického samosprávneho kraja
sídlo: Tatranská 25, 040 01 Košice
IČO: 42 093 937
DIČ: 2022359669
Bankové spojenie: Štátna pokladnica
IBAN: SK6881800000007000282732
konajúci prostredníctvom: JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

Nájomca:

Karate klub Slávia UPJŠ Košice, o. z.
Werferova 1, 040 11 Košice
IČO: 35 536 080
Zápasnícky klub Košice 1904 o. z.
Medická 6, 040 11 Košice,
IČO: 42 103 908
V zastúpení:
ŠPORT - MÁDEŽ PRE BUDÚCNOSŤ o. z.
Werferova 1, 040 11 Košice,
IČO: 50 662 694

Variabilný symbol	Nájom a služby	Platba v EUR
252017	Nájomné	112,07
	Záloha na spotrebu elektrickej energie	0,00
	Záloha na spotrebu vody	0,00
	Záloha na spotrebu tepla	0,00
	Záloha na dezinfekciu a deratizáciu	0,00
	Odvoz komunálneho odpadu	0,00
	OBP, PO ostatných priestorov, energetika	0,00
Spolu		112,07

Rekapitulácia		
	Nájom	112,07
	Služby	0,00
Spolu		112,07

Obdobie		Dátum dodania služby	Dátum splatnosti
od	do		
17.05.2017	31.12.2017	31.12.2017	15.12.2017

V Košiciach, dňa 16. MÁJ 2017

Za prenajímateľa:

V Košiciach, dňa 16. MÁJ 2017

Za nájomcu:

JUDr. Milena Pučanová, poverená riadením

Ing. Rudolf Vancák, predseda

Správa majetku Košického samosprávneho kraja
Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice
IČO: 35 541 016
DIČ: 2022359669