

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2021003472

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I. ZMLUVNÉ STRANY:

PRENAJÍMATEĽ : Mesto Košice

Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Polaček - primátor

Sídlo: Tr. SNP 48/A, 040 11 Košice

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO : 00 691 135

DIČ : 2021186904

IČ DPH: SK 2021186904

(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov

bytového domu súp. č. 267 na parc. C KN č. 828 v k. ú. Terasa

na Markušovej č. 11,13,15 v Košiciach

v zastúpení správcom

PIDES PLUS s.r.o.

Štatutárny orgán: Ing. Zuzana Adzima Andrejová - konateľ

Sídlo: ul. Šoltésovej 9, 040 01 Košice

Bankové spojenie:

IBAN:

IČO: 44 852 746

DIČ : 2022872720

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice 1, oddiel: Sro, vložka č.: 24214/V

(ďalej nájomca, nájomcovia)

II. PREDMET ZMLUVY

Predmetom zmluvy je prenájom nehnuteľného majetku mesta Košice uvedeného v článku III. bod 1.

III. PREDMET NÁJMU

1. Predmetom nájmu je nehnuteľnosť:

- časť pozemku - parc. C KN č. 935/1 – ostatná plocha o výmere 82 m².

Pozemok je vo výlučnom vlastníctve mesta Košice, vedený v katastri nehnuteľností na LV č. 12576, kat. ú. Terasa.

2. Účtovná hodnota predmetu nájmu je 26,56 €/m², t. zn. celková hodnota predmetu nájmu je 2 177,92 €.

3. Predmet nájmu je vyznačený na grafickej prílohe, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcom predmet nájmu za účelom prístavby loggií a jeho následného s tým súvisiaceho užívania v rámci stavby „Obnova bytového domu – vytvorenie nových loggií, Markušova 11,13,15 Košice“.
2. Prenajímateľ môže po predchádzajúcom schválení Mestským zastupiteľstvom v Košiciach odpredať predmet nájmu nájomcom. Prenajímateľ je však oprávnený podmieniť prevod vlastníctva súhlasom všetkých osôb na strane nájomcu.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné bolo určené dohodou zmluvných strán vo výške **287 €** (slovom dvestoosemdesiat sedem eur) ročne za celý predmet nájmu.

Výška nájmu nehnuteľnosti bola stanovená na základe vyhodnotenia cenových ponúk zo dňa 07.12.2021 v zmysle zverejneného „Zámeru predaja a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Košice“ v súlade s ustanovením § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí v znení neskorších predpisov.

2. Nájomné budú nájomcovia platiť spoločne a nerozdielne ročne vopred do 15. januára príslušného roka vo výške **287 €** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa v VS

..... V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka alikvotná časť nájomného bude vrátená na účet nájomcov. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.

Alikvotnú časť ročného nájomného, v ktorom zmluva nadobúda účinnosť sú nájomcovia povinní uhradiť do 10 dní od účinnosti tejto zmluvy.

Kontaktnou osobou zodpovednou za platenie nájmu za predmetný bytový dom bude:

p. Zuzana Kurimská, tel. č.:

3. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou odo dňa 1. 1. príslušného kalendárneho roka (ďalej len „príslušný rok“) počas platnosti tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie vyhlásenú príslušným ústredným orgánom štátnej správy (Štatistický úrad SR). Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné prvýkrát v roku nasledujúcom po roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.

4. Prenajímateľ oznámi nájomcovi zvýšenie nájomného podľa predchádzajúceho bodu doporučenou zásielkou najneskôr do 30. 4. príslušného roka. Oznámenie bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúce ročnej miere inflácie, výpočte zvýšeného ročného nájomného a samotnú sumu zvýšeného ročného nájomného; suma zvýšeného ročného nájomného sa zaokrúhli na celé eurocenty smerom nadol. Oznámenie je účinné na tretí deň od jeho doručenia nájomcovi. Ak nájomca zásielku neprevezme, oznámenie sa považuje za doručené na tretí deň po jeho vrátení prenajímateľovi.

5. Nájomca je povinný zaplatiť zvýšenú časť nájomného za príslušný kalendárny rok do 30.6. príslušného roku bez ohľadu na dohodnuté splátky nájomného; pôvodne určené splátky nájomného v príslušnom kalendárnom roku nájomca uhradí spôsobom platným pred zvýšením ročného nájomného. V nasledujúcom kalendárnom roku nájomca uhradí zvýšené nájomné už priamo v zmluvne dohodnutom počte splátok (pomerne navýšených oproti príslušnému kalendárnemu roku).
6. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
7. V súlade s § 3 odst. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.

VI. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, do uzatvorenia kúpnej zmluvy v zmysle článku VII.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí:
 - a) uzatvorením kúpnej zmluvy v zmysle článku VII,
 - b) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán s 3 - mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede; ak podávajú výpoveď nájomcovia, musia ju podať spoločne.

VII. USTANOVENIA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE

1. Prenajímateľ a nájomca sa touto zmluvou zároveň dohodli na podstatných náležitostiach budúcej kúpnej zmluvy, ktorej predmetom bude prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu uvedenému v článku III bod. 1 tejto zmluvy z výlučného vlastníctva prenajímateľa (budúceho predávajúceho) do podielového spoluvlastníctva nájomcov (budúcich kupujúcich) a na podmienkach jej uzatvorenia v budúcnosti.
2. Podstatnými náležitosťami budúcej kúpnej zmluvy budú:
 - a) záväzok prenajímateľa odovzdať predmet nájmu zo svojho výlučného vlastníctva do podielového spoluvlastníctva nájomcov, a to po predchádzajúcom schválení tohto prevodu Mestským zastupiteľstvom v Košiciach,
 - b) záväzok nájomcov prevziať predmet nájmu z výlučného vlastníctva prenajímateľa do podielového spoluvlastníctva nájomcov a zaplatiť prenajímateľovi za prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu kúpnu cenu, ktorá sa vypočíta na základe hodnoty určenej znaleckým posudkom v nadväznosti na rozlohu predmetu nájmu dotknutého realizáciou prístavby uvedenej v článku IV, ods. 1 tejto zmluvy. Takto vypočítaná výška kúpnej ceny sa zvýši o náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku.

3. Nájomcovia sa na účely uzatvorenia budúcej kúpnej zmluvy podľa tohto článku zaväzujú spoločne a nerozdielne zabezpečiť vyhotovenie porealizačného zamerania a geometrického plánu na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktoré doručia spolu s právoplatným kolaudačným rozhodnutím prenajímateľovi v termíne do 60 dní od právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.
4. Vyhotovenie znaleckého posudku za účelom stanovenia kúpnej ceny zabezpečí prenajímateľ po doručení príslušných podkladov podľa odseku 3.
5. Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že všetky náklady na vyhotovenie porealizačného zamerania, geometrického plánu, ako aj správny poplatok za vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností hradia nájomcovia, a to spoločne a nerozdielne.
6. Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že budúcu kúpnu zmluvu podľa tohto článku uzatvoria do troch mesiacov od predloženia podkladov podľa odseku 3.
7. Prenajímateľ a nájomcovia sa dohodli, že záväzok uzatvoriť budúcu kúpnu zmluvu podľa tohto článku trvá po dobu štyroch (4) rokov od účinnosti tejto zmluvy.
8. Nájomcovia sú povinní uhradiť prenajímateľovi spoločne a nerozdielne:
 - a) zmluvnú pokutu vo výške 500 €, ak s prenajímateľom neuzatvoria kúpnu zmluvu podľa tohto článku v lehote určenej v odseku 6 alebo nedoručia porealizačné zameranie a geometrický plán na zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v lehote určenej v odseku 3,
 - b) úrok z omeškania platieb podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, v prípade omeškania platieb podľa tohto článku, a to od prvého dňa po splatnosti úhrady až do jej zaplatenia.
9. Zaplatením zmluvnej pokuty alebo úroku z omeškania nie je dotknutá povinnosť nájomcov spoločne a nerozdielne splniť záväzky podľa tohto článku a nahradiť škodu spôsobenú neplnením záväzkov, na ktoré sa sankcie viažu, vrátane náhrady škody na majetku prenajímateľa spôsobenej pri realizácii prístavby podľa článku IV, ods. 1 tejto zmluvy.
10. Povinnosť nájomcov zaplatiť zmluvnú pokutu podľa odseku 8 nevzniká v prípade:
 - a) ak jej splnenie bolo závislé od poskytnutia primeranej súčinnosti druhou zmluvnou stranou, pričom táto súčinnosť nebola poskytnutá,
 - b) ak nemožnosť jej splnenia bola spôsobená udalosťami pri všetkej starostlivosti nepredvídateľnými a zároveň pri všetkom možnom úsilí neodvratiteľnými.

VIII. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

1. Nájomcovia spoločne a nerozdielne v plnom rozsahu zodpovedajú za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.

3. Nájomcovia sú pri užívaní predmetu nájmu povinní dodržiavať všetky právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
4. Nájomcovia sa zaväzujú predmet nájmu užívať na účel uvedený v zmysle článku IV. tejto zmluvy.
5. Nájomcovia sú povinní na prenajatom pozemku udržiavať poriadok a čistotu na vlastné náklady.
6. Nájomcovia nie sú oprávnení na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo predmet zmluvy inak zaťažiť.
7. V prípade požiadavky vlastníka a správcov jednotlivých sietí sú nájomcovia povinní umožniť prístup na prenajatý pozemok.

IX. 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 formou písomných dodatkov.
3. Na právne vzťahy zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou sa v plnom rozsahu vzťahujú príslušné ustanovenia 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 za nápadne nevýhodných podmienok.
5. Táto zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná a na znak súhlasu podpísaná.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta Košice (www.kosice.sk).
7. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 3 dostane prenajímateľ a 2 nájomca.

27 -12- 2021

V Košiciach, dňa

ZA PRENAJÍMATEĽA

ZA NÁJOMCU

