NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 2023001842

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: Prima banka Slovensko a.s.
IBAN: SK03 5600 0000 0004 4248 6001
IČO : 00 691 135
DIČ : 2021186904
IČ DPH: SK 2021186904
(ďalej len prenajímateľ)

a

NÁJOMCA: Vlastníci bytov a nebytových priestorov
bytového domu súp. č. 481 na parc. C KN č. 1747, 1748, 1749
v k. ú. Terasa
na **Lesníckej č. 19,21,23** v Košiciach
v zastúpení správcom
Stavebné bytové družstvo II. Košice
Štatutárny orgán: Ing. Vojtech Molnár - riaditeľ družstva
Sídlo: Bardejovská 3, 040 11 Košice
Bankové spojenie: Tatra banka, a. s. Košice
IBAN: SK26 1100 0000 0026 2006 4805
IČO: 00 171 204
DIČ : 2020486798
IČ DPH: SK 2020486798
(Zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Košice 1, oddiel: Dr, vložka č.: 995/V)
(ďalej len 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. **1842/1 –** ostatná plocha o výmere **66 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 1 752,96 €.

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, Lesnícka č. 19, 21, 23 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 **435 €** (slovom štyristotridsaťpäť eur) ročne za celý predmet nájmu, t. zn. 8,197 €/m^2/rok.

   Výška nájmu nehnuteľnosti bola stanovená na základe vyhodnotenia cenových ponúk zo dňa 07.07.2023 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 **435 €** bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s variabilným symbolom podľa čísla zmluvy, ktoré je uvedené na úvodnej strane zmluvy. 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:
   .

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 roku. 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 kalendárnych 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 realizácií 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 neodvrátiteľnými.

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.

8. V prípade, že nájomca nezaháji výstavbu do 24 mesiacov od podpísania tejto zmluvy, má prenajímateľ i nájomca právo od zmluvy odstúpiť. Odstúpenie je účinné dňom doručenia.

9. Nájomca je povinný umožniť na požiadanie prenajímateľa alebo ním poverenej osoby vstup na predmet nájmu a umožniť prenajímateľovi alebo jemu poverenej osobe kontrolu spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.

10. Nájomca sa zaväzuje:
    - dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany zelene
    - po ukončení stavby okolitý terén uviesť do pôvodného stavu.

IX. 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. Nájomca podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že bol oboznámený 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.

3. Nájomca vyhlasuje a ubezpečuje prenajímateľa, že nie je fyzickou osobou (právnickou osobou), ktorá v zmysle ustanovenia § 9a ods.6 a 7 zákona č. 138/1991 o majetku obcí nie je oprávnená nadobudnúť do nájmu nehnuteľnosť od obce spôsobom zodpovedajúcim tejto zmluve a predchádzajúcim jej uzatvoreniu. V prípade, že nájomca poruší svoju povinnosť podať vyhlásenie podľa tohto odseku zmluvy pravdivo, zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50% ročnej ceny nájmu podľa čl. V bodu 1. zvýšenej o sumu škody, ktorá bude prenajímateľovi spôsobená v príčinnej súvislosti s tým, že sa spoľahla na toto vyhlásenie. Pre prípad, že sa z dôvodu nepravdivosti vyhlásenia nájomcu podľa tohto odseku zmluvy stane zmluva neplatnou alebo bude z toho dôvodu vyhlásená za neplatnú, zmluvné strany vyslovene dávajú najavo svoju vôľu, aby ustanovenie tohto odseku zmluvy bolo oddelené od ostatného neplatného obsahu zmluvy tak, aby ostalo naďalej v platnosti a účinnosti.

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 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.

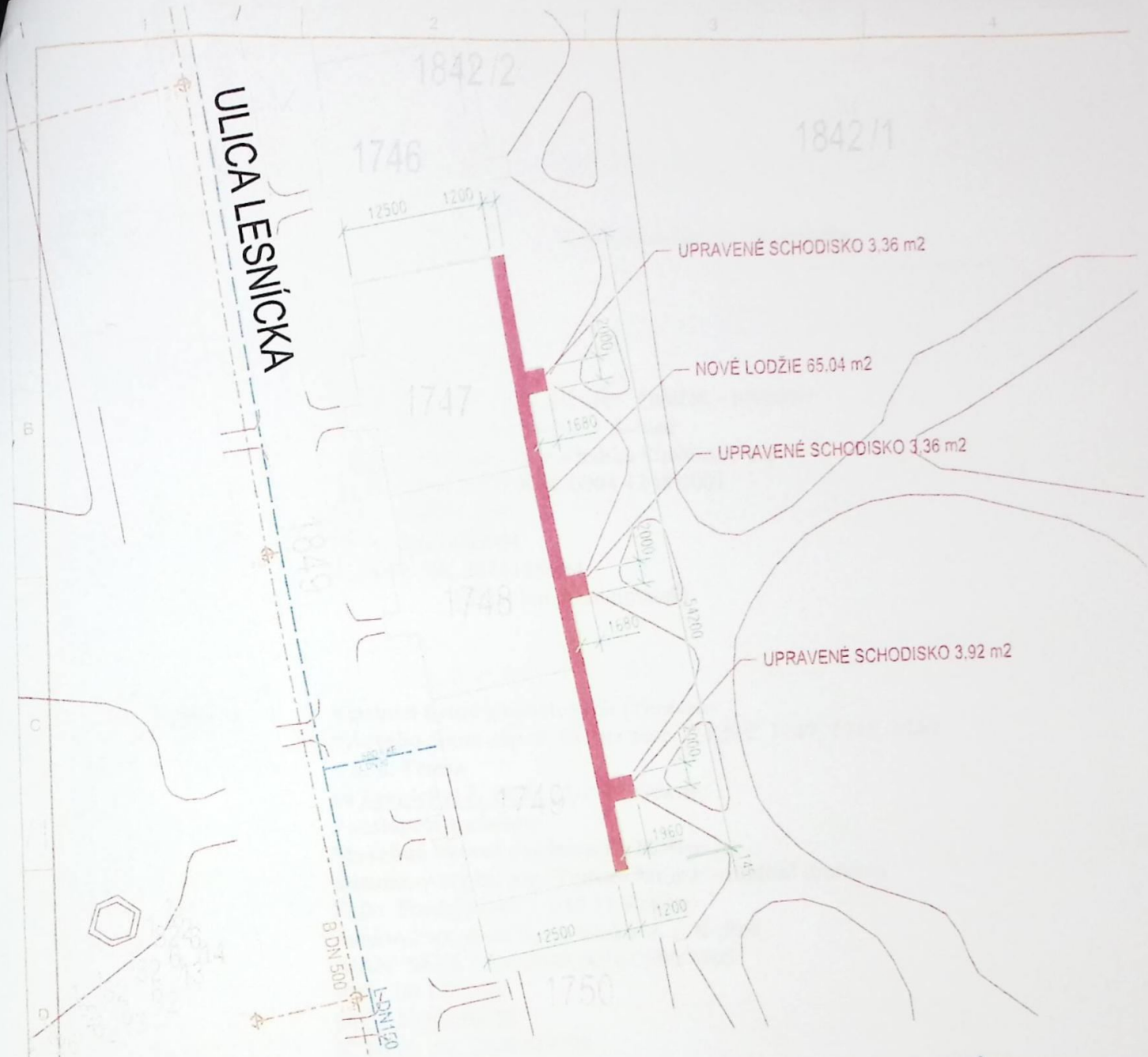
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.

7. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých 3 dostane prenajímateľ a 2 nájomca.

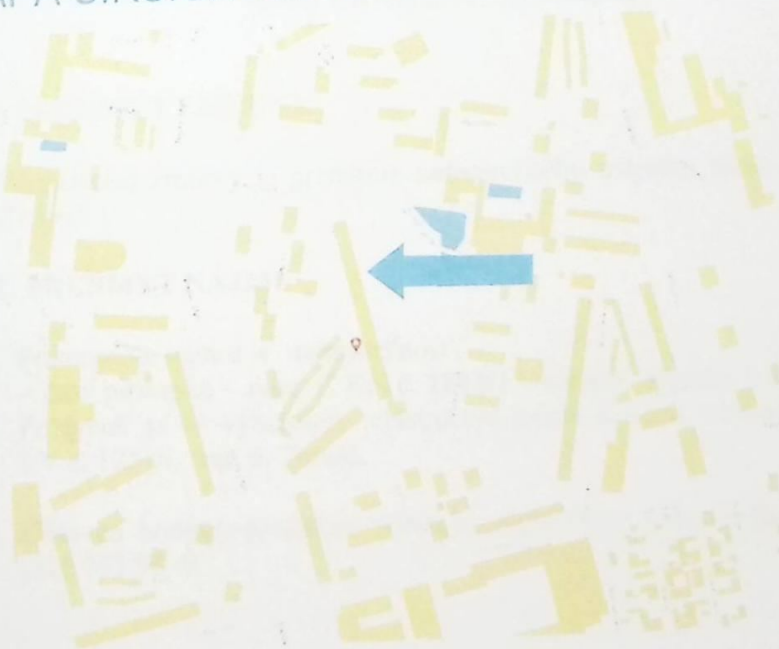
V Košiciach, dňa .....

ZA PRENAJÍMATEĽA	**ZA NÁJOMCU**

Okresný úrad Okresný úrad Košice, katastrálny odbor katastrálny odbor pracovisko Okresný úrad Košice, katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Košice, katastrálny odbor	Obec KOŠICE – ZÁPAD	Kat. územie TERASA
	Číslo zákazky K1–3321/2022	Vektorová mapa	Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: **1747,1748,1749**		
Vyhotovil			
Dňa 10.10.2022	Meno		Pečiatka a podpis



MAPA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV



BILANCIE PLÔCH

DOTKNUTÉ PÔVODNÉ PLOCHY:

ODSTRÁNENÉ ZÁDVERIA 22,32 m2 (3x 7,44m2)

ODSTRÁNENÉ SCHODISKÁ 8,4 m2 (3x 2,8 m2)

DOTKNUTÉ NOVÉ PLOCHY:

NOVÉ LODŽIE 65,04 m2 (21,72 m2 + 21,6m2 + 21,

UPRAVENÉ SCHODISKÁ 10,64 m2 (3,36 m2 + 3,3

NÁRAST PLOCHY (ZASTAVANEJ PLOCHY):

65,04 + 10,64 - 22,32 - 8,4 = 44,96 m2