



ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mestská časť Košice – Krásna**
Sídlo: Opátska 18, 040 18 Košice – Krásna
Zastúpená: Ing. Peter Tomko, starosta
IČO: 00691020
DIČ: 202186860
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a. s.
IBAN: SK06 5600 0000 0004 0279 5002
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **Marek Šárközi**
Adresa: Košice – Krásna
Dátum narodenia:
Telefón:
E – mail:
Bankové spojenie: ČSOB, a. s.
IBAN: SK52 7500 0000 0040 2418 9125

(ďalej len „nájomca“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa dohodli na uzatvorení tejto zmluvy v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Krásna č. 159 zo dňa 25.09.2024.

ČL. I PREDMET A ÚČEL ZMLUVY

- Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností - pozemkov:
 - parcela reg. CKN č. 6809, druh pozemku ostatná plocha, vo výmere 394 m², evidovaná na LV č. 2287, k. ú. Krásna
 - parcela reg. CKN č. 6834, druh pozemku ostatná plocha, vo výmere 54 m², evidovaná na LV č. 2287, k. ú. Krásna.
- Nájomca je výlučným vlastníkom bezprostredne priláhlej nehnuteľnosti – pozemku:
 - parcela reg. CKN č. 6833/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, vo výmere 870 m², evidovaná na LV č. 634, k. ú. Krásna.
- Predmetom** zmluvy (nájomu) sú nehnuteľnosti - pozemky definované v bode 1 písm. a) a b) tohto článku.
- Prenajímateľ prenája nájomcovi predmet zmluvy a nájomca sa zaväzuje uhradiť dohodnuté nájomné.
- Účelom** zmluvy je dočasné právne usporiadanie užívacích vzťahov medzi nájomcom ako vlastníkom priláhlej nehnuteľnosti a skleníka, stojaceho na pozemku prenájomateľa, a prenájomateľom ako vlastníkom nehnuteľností definovaných v bode 1 písm. a) a b) tohto článku.
- Spôsob užívania predmetu nájomu – ako záhradu.

ČL. II NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY

- Výška nájomného bola stanovená uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Krásna č. 159 zo dňa 25.09.2024.
- Nájomné za predmet zmluvy je stanovené vo výške:
 - parcela č. 6809, druh pozemku: ostatná plocha o celkovej výmere 394 m² v cene **2.000,- €/rok, resp. 166,67 €/mesiac**
 - parcela č. 6834, druh pozemku: ostatná plocha o celkovej výmere 54 m² v cene **100,- €/ rok, resp. 8,33 €/mesiac.**
- Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné vopred, na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví zmluvy, a na základe faktúry vystavenej prenájomateľom a splatnej ku koncu kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu štvrtroku, za ktorý sa nájomné platí.
- Nájomné sa nájomca zaväzuje uhrádzať v pravidelných **štvrtročných splátkach** vo výške:



- a) **500,00 Eur** (slovom päťsto eur) za predmet nájmu uvedený v čl. 1 bod 1 písm. a) tejto zmluvy;
- b) **25,00 Eur** (slovom dvadsaťpäť eur) za predmet nájmu uvedený v čl. 1 bod 1 písm. b) tejto zmluvy.
5. Úhradu za užívanie predmetu zmluvy bez zmluvného vzťahu spätne *od 15.11.2022 do 14.11.2024* vo výške zodpovedajúcej sume nájomného, dohodnutého v bode 2 tohto článku, nájomca uznáva ako svoj dlh voči prenajímateľovi čo do dôvodu a výšky a zaväzuje sa ho uhradiť na účet prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví faktúru do 10 dní od platnosti zmluvy, splatnosť faktúry je 15 dní od vystavenia.
6. Faktúru za užívanie predmetu zmluvy za obdobie *od 15.11.2024 do 31.12.2024* vo výške zodpovedajúcej alikvótnej sume ročného nájomného, dohodnutého v bode 2 tohto článku, vystaví prenajímateľ do 10 dní od platnosti zmluvy, splatnosť faktúry je 15 dní od vystavenia.
7. Faktúry za užívanie predmetu zmluvy za nasledujúci štvrťrok vystaví prenajímateľ najneskôr do 15. dňa mesiaca, ktorý predchádza prvému mesiacu nasledujúceho štvrťroka, za ktorý sa nájomné uhrádza. Splatenosť faktúry je 15 dní od vystavenia.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ v prípade nemožnosti využívania predmetu nájmu (napr. vyššia moc, prevod vlastníckeho práva, a pod.), bude nájomcovi fakturovať cenu za prenájom za predmet nájmu nasledovne :
- (Počet využívaných dní v mesiaci (obdobie) / počet kalendárnych dní v mesiaci) x cena za mesiac
9. Pre prípad omeškania s platením nájomného sa zmluvné strany dohodli, že nájomca si môže nárokovať úrok z omeškania vo výške 0,3% sumy dlžného nájomného za každý deň omeškania.

ČL. III

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu dohodnutým spôsobom.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu, alebo iného užívania tretej osobe.
3. Nájomca je povinný hospodáriť s predmetom zmluvy s odbornou starostlivosťou, rešpektovať všeobecne záväzné právne predpisy, najmä predpisy v oblasti ochrany životného prostredia a nakladania s odpadmi.
4. Nájomca zodpovedá za porušenie svojich zmluvných povinností v plnom rozsahu a je povinný odstrániť poškodenie predmetu zmluvy na svoje náklady.
5. Nájomca je povinný oznámiť vznik mimoriadnej situácie na predmete zmluvy prenajímateľovi a príslušným orgánom štátnej správy.
6. Nájomca nie je oprávnený zriaďovať stavby na predmete zmluvy, ani vykonávať stavebné úpravy na predmete zmluvy bez vedomie a predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
7. Nájomca je povinný odovzdať prenajímateľovi predmet zmluvy v deň skončenia nájmu v riadnom stave, s ohľadom na bežné užívanie.
8. Náklady na uvedenie predmetu zmluvy do pôvodného stavu znáša nájomca.
9. Nájomca je povinný umožniť prenajímateľovi kontrolu predmetu zmluvy.
10. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a súčasne vyhlasuje, že pozná právny stav, technický stav a hranice predmetu zmluvy.
11. Prenajímateľ je povinný odovzdať nájomcovi predmet zmluvy v stave spôsobilom na bežné užívanie.
12. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi prístup k predmetu nájmu.

ČL. IV

DOBA NÁJMU A SKONČENIE NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet zmluvy na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany prenajímateľa, a to i bez uvedenie dôvodu, s **dvojmesačnou** výpovednou dobou. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - c) písomnou výpoveďou nájomcu, výlučne v prípade, ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na užívanie dohodnutým spôsobom,
 - d) odstúpením prenajímateľa od zmluvy v prípade, že:
 - da) nájomca neuhradí dlžné nájomné do 7. dní od doručenie 1. upomienky, resp. od jej neprevzatia, alebo vrátenia,
 - db) ak nájomca prenechá predmet zmluvy o podnájmu, alebo užívania tretej osobe
 - e) odstúpením nájomcu od zmluvy v prípade, že:
 - ea) ak sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na užívanie dohodnutým spôsobom,
 - eb) ak sa mu odníme taká časť predmetu nájmu, že by sa tým zmaril účel nájmu.
3. Odstúpenie nadobúda účinnosť dňom doručenia písomnosti s prejavom vôle o odstúpení druhej zmluvnej strane.



ČL. IV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Prenajímateľ sa s nájomcom dohodli na písomnej forme právnych úkonov. Akékoľvek zmeny a dodatky k zmluve sa musia vykonať vo forme písomného a číslovaného dodatku.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že doručovanie listín a dokumentov súvisiacich s touto zmluvou, sa bude doručovať pre zmluvné strany nasledovne, a to listiny a dokumenty potrebné pre naplnenie predmetu tejto zmluvy sa budú považovať za doručené na aktuálnu adresu sídla alebo bydliska. Takto zaslané písomnosti sa považujú za doručené uplynutím piateho dňa od ich odovzdania na poštovú prepravu odosielateľom, pričom sa strany dohodli, že táto fikcia doručenia platí medzi nimi vždy, aj keď jedna zo zmluvných strán odmietla doručené listiny a dokumenty prevziať alebo dňom, keď sa odoslané listiny a dokumenty vrátili jednej zo zmluvných strán ako nedoručené.
3. Ak niektoré dojednania, uvedené v tejto zmluve, nie sú celkom, alebo sčasti účinné, prípadne stratia účinnosť neskôr, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije právna úprava, ktorá sa, pokiaľ je to možné čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ sa pri uzatváraní tejto zmluvy účastníci túto otázku brali do úvahy.
4. Táto zmluva sa v neupravených otázkach spravuje príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim pod dni jej zverejnenia v súlade s § 47a zák. č. 40/1964 Zb. – Občiansky zákonník v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, oboznámili sa s jej obsahom, porozumeli jej obsahu a prehlasujú, že zmluva je prejavom ich slobodnej, vážnej a ničím neobmedzenej vôle, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach, dňa 27.11.2024

V Košiciach, dňa 27.11.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. Peter Tomko, starosta

.....
Marek Šárközi