

ZMLUVA O NÁJME ČASTI POZEMKU

Č. 14/2025

uzavretá v zmysle ustanovení § 663 a nasl. a § 666 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

PRENAJÍMATEĽ:

Mestská časť Košice – Nad jazerom

sídlo: Poludníková 7, 040 12 Košice
IČO: 00 691 038
konajúci prostredníctvom: Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová, starostka mestskej časti
bankové spojenie: VÚB, a. s.
číslo účtu IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512

NÁJOMCA:

Línia Košice s. r. o.

sídlo: Raketová 1/A, 040 12 Košice
IČO: 56 601 336
DIČ: 2122357864
konajúca prostredníctvom: Jaroslav Dziak - konateľ
zápis v obchodnom: Mestský súd Košice, Odd. Sro, Vložka č. 60729/V
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa a. s.
číslo účtu IBAN: SK05 0900 0000 0052 2524 3831
email: Liniasro@gmail.com
telefón: +421 905 523 716

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú jednotlivo aj ako „Strana“ a spoločne ako „Strany“)

uzatvárajú túto
zmluvu o nájme časti pozemku:

Článok I

Predmet Zmluvy a účel nájmu

- 1.1 Prenajímateľ je nájomcom a správcom majetku Mesta Košice, a to pozemku, ktorý sa nachádza na **Raketovej ulici na parcele KN-C č. 2862** v katastrálnom území Jazero, zapísaný na LV č. 1704, ktorý je v nájme Mestskej časti Košice – Nad jazerom podľa uzavretej Zmluvy o zverení majetku mesta do správy č. 16/2005 zo dňa 30.10.2007 medzi Mestom Košice a Mestskou časťou Košice – Nad jazerom, v znení Dodatku č. 2 zo dňa 09.02.2010, a ktorý má voči nájomcovi na základe tejto zmluvy postavenie prenájomcu a právny vzťah založený touto zmluvou má povahu nájmu v zmysle ustanovenia § 666 Občianskeho zákonníka, čo nájomca berie na vedomie.
- 1.2 Predmetom tejto zmluvy je nájom časti pozemku uvedeného v predchádzajúcom odseku vo výmere **75 m²**, pričom prenajatá časť pozemku bola nájomcovi ukázaná a dostatočne vymedzená na mieste samom v deň uzavretia tejto zmluvy (ďalej len „**predmet nájmu**“).
- 1.3 Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu **výlučne za účelom zriadenia letnej terasy a detského kútika** ako súčasť prevádzky fastfood-u DEAL.
(ďalej len „**podnikateľský zámer**“).

- 1.4 Situácia umiestnenia predmetu nájmu na podklade katastrálnej mapy (príloha č. 1) tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Článok II

Výška a splatnosť nájomného

- 2.1 Nájomné podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a so Štatútom mesta Košice bolo dohodnuté takto:

za 75 m² po 55,00 €/m²/rok, t. j. ročne 4 125,00 €, mesačne 343,75 €.

Mesačné nájomné spolu v príslušnom roku činí 343,75 €.

V prípade, ak bude nájomca odoberať v súvislosti s nájomom aj energie (elektrina, voda, plyn – ďalej len „energie“), zaväzuje sa okrem nájomného platiť prenajímateľovi aj preddavky a skutočnú spotrebu energií. Sumy uvedené v tomto odseku sú uvedené vrátane DPH.

- 2.2 **Nájomné sa platí mesačne a je splatné vždy najneskôr do 15. dňa príslušného mesiaca.** Mesačná úhrada nájomného za užívanie predmetu nájmu činí spolu 343,75 €.

Úhradu nájomného a za energie bude nájomca platiť bankovým prevodom na účet prenajímateľa VÚB, a. s., IBAN: SK70 0200 0200 3600 1492 8512, VS: 14/2025 bez osobitnej potreby vystavovať faktúru na strane prenajímateľa, s čím nájomca súhlasí.

- 2.3 V prípade omeškania platby má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať úroky z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 586/2008 Z. z., t. j. vo výške o 8 percentuálnych bodov (1 percentuálny bod = 1%) viac ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

- 2.4 V prípade návrhu jednej zo zmluvných strán sa účastníci zmluvy zaväzujú prerokovať plnenie zmluvy, zmeny jej ustanovení súvisiacich so zvýšením nákladov prevádzky a údržby predmetu nájmu s prihliadnutím na trhové ceny a zmeny v Štatúte mesta Košice resp. v Zásadách hospodárenia mestskej časti.

- 2.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranne upraviť výšku dohodnutého nájomného podľa miery inflácie vykazovanej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za uplynulý rok, s čím nájomca vyjadruje svoj súhlas. Prenajímateľ je oprávnený vždy k 1. februáru daného kalendárneho roka prehodnotiť a jednostranne upraviť nájomcovi naposledy dohodnutú výšku mesačného nájomného a zvýšiť ju s ohľadom na príslušné percento „Miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien“ podľa Potvrdenia o miere inflácie Štatistického úradu SR zverejňovaného každoročne v januári daného kalendárneho roka na webovej stránke Štatistického úradu SR (ďalej len „Potvrdenie ŠÚSR“). Ak sa prenajímateľ rozhodne využiť toto svoje právo jednostranného zvýšenia dohodnutého nájomného, oznámi to nájomcovi písomne tak, že doručí nájomcovi oznámenie so zmenenou výškou nájomného, ktorého prílohou bude Potvrdenie ŠÚSR; dorúčením tohto oznámenia s Potvrdením ŠÚSR bude nájomca povinný uhrádzať takto zmenenú výšku mesačného nájomného zohľadňujúcu mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien podľa daného Potvrdenia ŠÚSR počnúc mesiacom nasledujúcim po doručení tohto oznámenia, pričom ak sa zmluvné strany písomne nedohodli inak platí, že takto zmenená suma mesačného nájomného sa stáva novo dohodnutou výškou mesačného nájomného platnou do nasledujúcej prípadnej zmeny jej výšky realizovanej prenajímateľom podľa tohto odseku (tzv. „naposledy dohodnutá výška mesačného nájomného“).

- 2.6 Nájomca súhlasí s tým, že prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch upravovať sumu preddavkov za energie, najmä ak je to preukázateľne potrebné na

príslušné obdobie (napr. v prípade zmien cien alebo spotreby energií, služieb a ďalších položiek služieb spojených s užívaním predmetu nájmu). Zmenu sumy zálohových platieb na energie a účinnosť tejto zmeny oznámi prenajímateľ nájomcovi písomne v dostatočnom predstihu jednostranným právnom úkonom.

- 2.7 Nájomca sa zaväzuje zložiť do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy **peňažnú zábezpeku (depozit) vo výške súčtu 1-mesačného nájomného** vo výške podľa čl. II ods. 2.1 tejto zmluvy (ďalej len „**depozit**“) a po celý čas trvania nájmu je povinný na základe výzvy prenajímateľa jej výšku doplniť do pôvodnej sumy, ak by klesla v dôsledku jej čiastočného alebo úplného spotrebovania. Depozit slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutých na základe tejto nájomnej zmluvy z dôvodu neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním predmetu nájmu a ich príslušenstva alebo ich časti, vrátane nedoplatkov zistených na základe vyúčtovania energií počas platnosti tejto zmluvy alebo v súvislosti s jej skončením, ďalej z dôvodu spôsobenej škody na predmete nájmu, alebo v súvislosti s inými pohľadávkami prenajímateľa voči nájomcovi vzniknutými na základe nájomnej zmluvy a v jej súvislosti. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne si započítať svoje pohľadávky voči nájomcovi oproti depozitu. Jeho zvyšnú nevyčerpanú časť je povinný prenajímateľ vrátiť nájomcovi najneskôr do 5 /piatich/ dní odo dňa doručenia oznámenia nájomcovi za predpokladu, že nastali obe nasledujúce podmienky súčasne:

- a) nájomca vypratá a odovzdá predmet nájmu prenajímateľovi a zároveň,
- b) nájomca má uhradené všetky pohľadávky na nájomnom a na energiách, vrátane vyúčtovania všetkých služieb spojených s užívaním predmetu nájmu, t.j. do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka po skončení zmluvy o nájme, resp. do iného dátumu ich celkového vyúčtovania, pričom až do tohto momentu je prenajímateľ oprávnený zadržiavať depozit v celom jeho rozsahu, s čím nájomca súhlasí.

- 2.8 Nájomca sa zaväzuje zložiť do 15 dní od účinnosti tejto zmluvy **preddavok na nájomné vo výške súčtu 2-mesačného nájomného** z hodnoty ponúkaného ročného nájomného a zálohy energie za dva mesiace (ďalej len „**preddavok**“). Tento preddavok sa následne započíta oproti nájomnému a cene za služby spojené s užívaním predmetu nájmu za prvé dva mesiace trvania nájmu.

Článok III

Doba nájmu

- 3.1 Nájom sa dojednáva **odo dňa 01.04.2025 na neurčitý čas**.
- 3.2 Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu preberá na dohodnutý účel nájmu (Čl. I ods. 1.3).

Článok IV

Skončenie nájmu

- 4.1 Nájom podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
- 4.1.1 písomnou dohodou zmluvných strán,
 - 4.1.2 výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - 4.1.3 zánikom prenajímateľa alebo nájomcu,
 - 4.1.4 odstúpením od zmluvy.
- 4.2 Zmluvné strany si dohodli dve výpovedné lehoty:

- 4.2.1 **jednomesačný**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi v prípade, že nájomca bude o viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
- 4.2.2 **trojmesačný**, ktorá sa bude počítat' od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane, v prípade ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z iných dôvodov alebo bez uvedenia dôvodu.
- 4.3 Prenajímateľ je oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy ak nájomca nezrealizuje podnikateľský zámer podľa čl. I ods. 1.3 tejto zmluvy v lehote do jedného mesiaca od podpísania tejto zmluvy.
- 4.4 Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jej doručenia druhej strane.

Článok V

Podmienky nájmu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu užívať na dohodnutý účel v zmysle čl. I od. 1.3 tejto zmluvy.
- 5.2 Prenajímateľ zároveň súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu užíval. Nájomca vyhlasuje, že je s ním oboznámený a súhlasí, že ho preberá v takom stave, v akom sa nachádza v čase uzavretia tejto zmluvy.
- 5.3 Nájomca je povinný uhrádzať nájomné, prípadne platby za energie (preddavkové platby a skutočnú spotrebu) podľa čl. II riadne a včas.
- 5.4 Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný dodržiavať právne predpisy o ochrane pôdy, ovzdušia, prírody a životného prostredia, požiarnej bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci.
- 5.5 Zmluvné strany sa dohodli, že všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov zabezpečí nájomca na vlastné náklady.
- 5.6 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti plynúce mu zo zákona č. 596/ 2002 Z. z. o ochrane zdravia ľudí.
- 5.7 Nájomca je povinný na predmete nájmu udržiavať čistotu a poriadok na vlastné náklady po celú dobu trvania nájmu.
- 5.8 Nájomca je povinný prihlásiť sa ako platca poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na Magistrát mesta Košice.
- 5.9 Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo a iné vecné bremeno alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
- 5.10 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, ani jeho časť do ďalšieho nájmu tretím osobám.
- 5.11 V prípade ukončenia nájomného vzťahu zo strany prenajímateľa alebo nájomcu je nájomca povinný odstrániť letnú terasu s detským kútikom z predmetu nájmu na vlastné náklady a uviesť predmet do pôvodného stavu, a to najneskôr v deň skončenia nájomného vzťahu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak
- 5.12 Nájomca sa zaväzuje, že si nebude počas trvania ani po ukončení zmluvného vzťahu uplatňovať žiadne nároky na kompenzáciu vložených investičných nákladov do predmetu nájmu a akékoľvek investície doň bude vykonávať výhradne so súhlasom prenajímateľa a na vlastné náklady bez nároku na ich refundáciu zo strany prenajímateľa a nebude si od prenajímateľa uplatňovať ani možný ušlý zisk, a to ani v prípade, že mu nebudú z

akéhokoľvek dôvodu v povoloňovacích konaniach objektu a prevádzky vydané povolenia príslušných orgánov.

- 5.13 Zmluvné strany berú na vedomie, že písomnosti zmluvných strán týkajúce sa zmeny alebo zániku tejto zmluvy sa doručujú primárne v zmysle zákona NR SR č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších právnych predpisov. V prípade, ak nie je takéto doručovanie možné z technických alebo iných dôvodov spravuje sa doručovanie písomností medzi zmluvnými stranami ustanoveniami Civilného sporového poriadku o doručovaní.

Článok VI

Sankcie a zodpovednosť za škodu

- 6.1 Ak nájomca poruší svoju povinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy alebo zo zákona, je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu tým spôsobenú bez ohľadu na povahu okolností, v dôsledku ktorých došlo k porušeniu povinnosti nájomcu.
- 6.2 Nájomca v celom rozsahu zodpovedá za porušenie ktoréhokoľvek z ustanovení všeobecne záväzného právneho predpisu na úseku ochrany pred požiarmi, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, na úseku odpadového hospodárstva a na úseku ochrany životného prostredia na predmete nájmu. Nájomca tiež v celom rozsahu zodpovedá za škodu, ktorá bude spôsobená v príčinnej súvislosti s takýmto porušením prenajímateľovi, prenajímateľovi (vlastníkovi predmetu nájmu) ako aj tretím osobám.
- 6.3 Prenajímateľ nezodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá bude nájomcovi spôsobená na veciach vnesených nájomcom na predmet nájmu. Nájomca zodpovedá prenajímateľovi za akúkoľvek škodu alebo iné znehodnotenie, ktoré bude spôsobené na predmete nájmu.
- 6.4 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného, je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % denne z dlžnej sumy za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti, a to počnúc 31. dňom omeškania.
- 6.5 V prípade, že sa nájomca dostane do omeškania so splnením svojej povinnosti odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu po ukončení nájmu riadne a včas v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, je povinný platiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10 % z mesačného nájomného za každý deň omeškania so splnením tejto povinnosti.
- 6.6 Zmluvné pokuty dojednané zmluvnými stranami v tejto zmluve sa stávajú splatnými v okamihu vzniku práva na ich zaplatenie oprávnenej zmluvnej strane, pokiaľ v tejto zmluve nie je uvedené inak. Dojednania o zmluvných pokutách v tejto zmluve sa nedotýkajú nároku oprávnenej zmluvnej strany požadovať náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti zabezpečenej zmluvnou pokutou.
- 6.7 V prípade porušenia niektorej a ktorejkoľvek zmluvnej povinnosti uvedenej v čl. V., na ktoré prenajímateľ upozorní nájomcu písomnou výzvou a nájomca v lehote uvedenej vo výzve nedostatky neodstráni, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- € za každý deň omeškania a v prípade porušenia povinnosti uvedenej v čl. V. v ods. 5.10 je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 300,- €.
- 6.8 Zaplatenie zmluvnej pokuty nezbaľuje porušujúcu zmluvnú stranu povinnosti dodatočne riadne splniť zmluvnou pokutou zabezpečenú povinnosť.

Článok VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných súdov a právneho poriadku SR.
- 7.2 Zmeny a dodatky k tejto zmluve je možné vykonať písomnou formou po vzájomnej dohode zmluvných strán alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.3 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na internetovej stránke Mestskej časti Košice – Nad jazerom v zmysle § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 7.4 Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa najmä jeho adresy, obchodného mena, právnej formy podnikania a pod.
- 7.5 Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých nájomca obdrží jeden rovnopis a prenajímateľ obdrží dva rovnopisy.
- 7.6 Nájomca v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podpisom zmluvy udeľuje súhlas prenajímateľovi, aby jeho osobné údaje boli v rozsahu uvedenom v tejto zmluve spracované. Účelom spracovania osobných údajov je najmä evidencia tejto zmluvy u prenajímateľa a zverejnenie tejto zmluvy v zmysle ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám.
- 7.7 Nájomca udeľuje tento súhlas dobrovoľne na dobu neurčitú. Po ukončení platnosti a účinnosti tejto zmluvy a vyrovnaní všetkých záväzkov a pohľadávok súvisiacich s touto zmluvou môže nájomca súhlas odvolať písomným oznámením doručeným prenajímateľovi. Účinky odvolania súhlasu nastanú až po skončení účelu spracovania osobných údajov, povinnosť spracovania ktorých vyplýva prenajímateľovi z osobitných právnych predpisov.
- 7.8 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú oboznámené s obsahom tejto zmluvy pred jej podpísaním, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním v celom rozsahu. Zároveň sa zaväzujú ustanovenia tejto zmluvy dobrovoľne plniť. Súčasne vyhlasujú, že sú oprávnení s predmetom tejto zmluvy nakladať, že táto zmluva je uzatvorená po vzájomnej dohode, slobodne a vážne, zrozumiteľne a určito, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok pre niektorú zo zmluvných strán, a taktiež nie v omyle, a že zmluvná voľnosť zmluvných strán nie je obmedzená, na znak čoho ju podpisujú.

V Košiciach dňa 20.3.2025

V Košiciach dňa 20.03.2025

Mestská časť Košice – Nad jazerom
Ing. Mgr. Lenka Kovačevičová
starostka mestskej časti

Ľínia Košice s. r. o.
Jaroslav Dziak
konateľ

