

NÁJOMNÁ ZMLUVA

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľom:

obchodné meno: MPV Družstvo, družstvo
sídlo: Werferova 2582/1, 040 11 Košice – mestská časť Juh
IČO: 50 397 877
DIČ: 2120308157
IČ DPH: SK2120308157
zápis: Obchodný register Mestského súdu Košice, oddiel Dr, vložka číslo: 1530/V
bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a. s.
číslo účtu (IBAN): SK18 0900 0000 0051 1878 4739
štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Uhrin, predseda predstavenstva
JUDr. Ľubomír Oravec, člen predstavenstva

(ďalej ako „Prenajíateľ“)

a

Nájomcom:

názov: Mestská časť Košice-Sídlisko Ťahanovce
sídlo: Americká trieda 15, 040 13 Košice
IČO: 00 691 071
DIČ: 2020762986
zastúpený: Mgr. Ing. Miloš Ihnát, starosta

(ďalej ako „Nájomca“)

(Prenajíateľ a Nájomca ďalej spolu ako „Zmluvné strany“)

ktorí súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi na tejto Nájomnej zmluve (ďalej len „Zmluva“) potvrdzujú, že sú plne spôsobilí a oprávnení na právne úkony a túto zmluvu uzatvárajú za nasledovných podmienok:

Preambula

- Zmluvné strany dňa 18.09.2023 uzatvorili Dohodu o urovnaní (ďalej len „Dohoda“), ktorá sa týkala sporných nárokov v súvislosti s užívaním nižšie uvedených pozemkov vo vnútrobloku Berlínskej ulice v Košiciach. Uzatvorenie tejto Zmluvy súbežne s uzatvorením ďalšej nájomnej zmluvy vo veci nájmu zvyšnej časti pozemkov (v rozsahu spoluvlastníckych podielov patriacich Prenajíateľovi) je naplnením záväzkov uvedených v čl. IV bode 6. Dohody.

Čl. I

Predmet nájomnej zmluvy

- Prenajíateľ vyhlasuje, že je podielovým spoluvlastníkom nasledovných pozemkov parcely registra “E” zapísaných v katastri nehnuteľností na Okresnom úrade Košice, katastrálny odbor, okres Košice I, obec Košice-Sídlisko Ťahanovce, katastrálne územie Nové Ťahanovce:

LV	KN E	Druh pozemku	Výmera	Spoluvlastnícky podiel Prenajíateľa
3529	2591	orná pôda	1193	8/21
3549	2592	orná pôda	1363	8/21
3548	2588	orná pôda	716	47/72

(ďalej ako „**Predmet nájmu**“).

2. Zmluvné strany vzájomne konštatujú a vyhlasujú, že Nájomca je výlučným vlastníkom polovegetačných zatrávňovacích tvární umiestnených na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu, ktoré umiestnil na Predmet nájmu a tieto na Predmete nájmu ponechal za účelom vytvorenia parkoviska a plochy parkovacích státí pre motorové vozidlá na Predmete nájmu.
3. Prenajímateľ na základe tejto Zmluvy prenecháva za odplatu Predmet nájmu vo veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu do užívania Nájomcovi v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpisu tejto Zmluvy, aby Nájomca Predmet nájmu v plnej miere užíval na dohodnutý účel a Nájomca si Predmet nájmu od Prenajímateľa prenajíma a zaväzuje sa za užívanie Predmetu nájmu zaplatiť Prenajímateľovi dohodnutú odplatu - nájomné.

ČI. II Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva výhradne Nájomcovi Predmet nájmu do užívania, aby ho Nájomca v rozsahu veľkosti spoluvlastníckeho podielu Prenajímateľa užíval za účelom splnenia úkonov spojených s dodatočným povolením stavby parkoviska vybudovaného na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu a za účelom preukázania práva k pozemkom tvoriacim Predmet nájmu v stavebnom a prípadne kolaudačnom konaní. Zmluvné strany sa dohodli, že za účelom užívania Predmetu nájmu je Nájomca oprávnený počas trvania tejto Zmluvy ponechať polovegetačné zatrávňovacie tvárnice tvoriace stavbu parkoviska na Predmete nájmu tak, ako sa tieto nachádzajú na Predmete nájmu v čase uzatvorenia tejto Zmluvy a tieto užívať a umožniť ich užívanie tretím osobám. Zmluvné strany sa dohodli, že počas trvania tejto Zmluvy je Nájomca oprávnený robiť zmeny a úpravy stavby parkoviska vybudovanej na Predmete nájmu tak, aby táto bola spôsobilá k dodatočnému povoleniu stavby parkoviska vybudovanej na Predmete nájmu a k vydaniu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na užívanie stavby parkoviska spôsobom, na aký sa táto bežne užíva.
2. Prenajímateľ súhlasí s budúcimi stavebnými prácami na Predmete nájmu v rozsahu a za účelom dosiahnutia účelu užívania Predmetu nájmu vymedzenom v bode 1. tohto článku Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva je zároveň právnym titulom preukazujúcim **iné právo k pozemkom tvoriacim Predmet nájmu v zmysle ustanovenia § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov** (ďalej len „Stavebný zákon“) a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov týkajúcich sa výstavby a realizácie Parkoviska na Pozemkoch, a že v rozsahu potrebnom na realizáciu Parkoviska, splnenie účelu konania o dodatočnom povolení stavby Parkoviska na kolaudáciu Parkoviska v zmysle prvej vety tohto bodu, je Nájomca oprávnený v súlade s touto Zmluvou a po dobu trvania tejto Zmluvy na ponechanie stavby parkoviska na pozemkoch tvoriacich Predmet nájmu a vykonávanie udržiavacích prác, ako aj iných stavebných prác, terénnych a iných úprav, vrátane prác vyžadujúcich podľa Stavebného zákona ohlásenie stavebnému úradu alebo vydanie stavebného povolenia.
4. Prenajímateľ udeľuje Nájomcovi súhlas na výstavbu, realizáciu a ponechanie stavieb podľa bodu 1. tohto článku tejto Zmluvy na Predmete nájmu a zároveň Prenajímateľ súhlasí s vykonávaním budúcich stavebných prác na Predmete nájmu a s úpravou terénu a povrchu Predmetu nájmu.

Čl. III Nájomné, platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je určené dohodou Zmluvných strán a vychádza z účelu nájmu. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za užívanie Predmetu nájmu je určené podľa užívania Predmetu nájmu v rôznom čase, a to nasledovne:
 - a) nájomné za užívanie Predmetu nájmu v období od 18.09.2023 do 31.01.2024 predstavuje sumu vo výške 0,50,- € bez DPH za celú plochu pozemkov tvoriacich Predmet nájmu;
 - b) nájomné za užívanie Predmetu nájmu v období od 01.02.2024 do 31.05.2024 bude predstavovať sumu vo výške 50% nájomného za celú plochu pozemkov tvoriacich Predmet nájmu vypočítanú metodikou výpočtu na báze všeobecnej hodnoty podľa vzoru uvedeného na strane 27 časti 4.2.2 Znaleckého posudku č. 43/2022 zo dňa 30.06.2022 vyhotoveného Ing. Jaroslavom Petrekom, ul. Dargovská č. 1, 040 01 Košice, znalcom v odbore: stavebníctvo, odvetví: odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914201 (ďalej ako „Znalecký posudok“), so zachovaním použitia štatistických údajov zverejňovaných Národnou bankou Slovenska tvoriacich makroekonomické ukazovatele preukazujúce vývoj cien nehnuteľností na bývanie na území Slovenskej republiky pre prislúchajúce obdobie, pričom základnou sumou nájomného určujúcou nájomné na ďalšie obdobie bude suma 12,55 € za každý 1m² výmery plochy Pozemkov k obdobiu kalendárneho mesiaca jún 2022, ktorá bude navýšená (resp. ponížená) o kvartálnu hodnotu navýšenia (resp. poníženia) cien nehnuteľností podľa údajov Národnej banky Slovenska (ďalej len „kvartálna hodnota cien“), a to tak, že sa vychádza z kvartálnej hodnoty cien platnej v kvartáli bezprostredne predchádzajúci kvartálu, v ktorom sa určuje nájom. Pre vylúčenie pochybností je takto vypočítaná suma nájomného bez DPH a v prípade zdaniteľného plnenia bude DPH v príslušnej sadzbe k tejto sume nájomného pripočítaná v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Nájomca sa zväzuje uhradiť Prenajímateľovi nájomné podľa tohto článku tejto Zmluvy bezhotovostným prevodom na bankový účet určený Prenajímateľom, číslo účtu IBAN: SK18 0900 0000 0051 1878 4739, pričom:
 - a) nájomné uvedené v bode 1. písm. a) tohto článku sa zaväzuje zaplatiť v celej výške najneskôr do 30.09.2023,
 - b) nájomné uvedené v bode 1. písm. b) tohto článku a určené spôsobom tam uvedeným za obdobie od 1. 2. 2024 do 31. 3. 2024 sa zaväzuje zaplatiť v celej výške najneskôr do 29.02.2024,
 - c) nájomné uvedené v bode 1. písm. b) tohto článku a určené spôsobom tam uvedeným za obdobie od 1. 4. 2024 do 31. 5. 2024 sa zaväzuje zaplatiť v celej výške najneskôr do 30.04.2024.

Pre vylúčenie interpretačných pochybností výšku nájomného podľa písm. b) a c) si zmluvné strany odsúhlasia bez zbytočného odkladu po zverejnení príslušnej kvartálnej hodnoty cien, spravidla formou emailu.

3. V prípade trvania nájomného vzťahu v kalendárnom roku menej ako celý kalendárny mesiac, je Nájomca povinný platiť nájomné v alikvotnej výške mesačného nájomného určeného súčinom 1/30 mesačného nájomného a počtu kalendárnych dní v kalendárnom mesiaci, počas ktorých skutočne trval nájomný vzťah.

4. Zmluvné strany vyhlasujú, že s výškou, spôsobom určenia výšky nájomného a spôsobom zaplataenia nájomného, ako aj s termínom zaplataenia jednotlivého nájomného v celom rozsahu bezvýhradne súhlasia.

Čl. IV

Doba trvania nájmu, skončenie nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že táto Zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to odo dňa 18.09.2023 do 31.05.2024.
2. Táto Zmluva sa končí uplynutím doby, na ktorú bola uzavretá. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že pred uplynutím doby nájmu môžu Zmluvné strany túto Zmluvu ukončiť písomnou dohodou Zmluvných strán alebo podľa skutočností uvedených v tomto článku Zmluvy.
3. Zmluvné strany sa v súlade s Dohodou dohodli, že nájomný vzťah zriadený touto Zmluvou sa pred uplynutím doby nájmu uvedenej v bode 1. tohto článku tejto Zmluvy ukončuje právoplatným rozhodnutím správneho orgánu v dodatočnom konaní o povolení stavby parkoviska, ktoré je umiestnené na predmete nájmu. Toto ukončenie zmluvného vzťahu z tejto Zmluvy je v súlade so čl. IV bodom 9. Dohody, v zmysle ktorého sa Nájomca v postavení budúceho prenajímateľa s Prenajímateľom v postavení budúceho nájomcu zaväzuje uzatvoriť nájomnú zmluvu, predmetom ktorej bude stavba parkoviska.
4. Zmluvné strany sa súčasne dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy v prípade, ak Nájomca nezaplatí nájomné v celom rozsahu ani do 15 dní od uplynutia lehoty splatnosti podľa Čl. III bodu 3. tejto Zmluvy, alebo ak možnosť odstúpenia od Zmluvy Prenajímateľovi priznávajú príslušné právne predpisy. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od Zmluvy je možné len na základe písomného odstúpenia od Zmluvy adresovaného Nájomcovi s uvedením konkrétneho dôvodu odstúpenia podľa tejto Zmluvy alebo príslušných právnych predpisov, inak je neplatné. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto Zmluvy sa považuje za účinné dňom jeho doručenia druhej Zmluvnej strane, pričom za deň doručenia sa považuje aj deň, keď adresát odmietne prevziať zásielku obsahujúcu odstúpenie od tejto Zmluvy. Doručením písomného odstúpenia druhej Zmluvnej strane sa Zmluva od začiatku zrušuje. Zmluvné strany sa dohodli, že nárok Prenajímateľa na náhradu škody zostáva aj pri odstúpení od Zmluvy zachovaný.

Čl. V

Vyhlásenia Prenajímateľa

1. Prenajímateľ vyhlasuje, že Predmet nájmu ani akákoľvek jeho časť nemá žiadne právne či faktické obmedzenia, ktoré by bránili jeho užívaniu.
2. Prenajímateľ ďalej vyhlasuje, že je oprávnený dať Predmet nájmu do užívania Nájomcovi v rozsahu a za podmienok dohodnutých touto Zmluvou, ďalej vyhlasuje, že jeho oprávnenie dať Predmet nájmu do nájmu Nájomcovi nie je ničím obmedzené a súčasne, že ku dňu podpisu tejto Zmluvy neprebíha v súvislosti s Predmetom nájmu žiadne správne, súdne, exekučné alebo iné konanie, ktoré by obmedzovalo užívanie Predmetu nájmu alebo jeho časti okrem súdneho konania vedeného na Mestskom súde Košice pod sp. zn. 23C/7/2021, o ktorom má Nájomca vedomosť a berie to na vedomie.

Čl. VI

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Zmluvné strany sa dohodli, že účinnosťou tejto Zmluvy sa považuje Predmet nájmu za odovzdaný Nájomcovi na užívanie a Nájomca ho môže užívať bez akýchkoľvek obmedzení v súlade s predmetom a účelom tejto Zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať pozemky tvoriace predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na riadne užívanie podľa účelu nájmu uvedeného v tejto Zmluve.
3. Nájomca sa zaväzuje najmä udržiavať a starať sa o Predmet nájmu v rámci jeho užívania.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú poskytnúť si najvyššiu možnú súčinnosť potrebnú pre plnenie tejto Zmluvy a jednotlivých práv a povinností z nej vyplývajúcich.
5. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť Nájomcovi na základe ich písomného požiadania touto Zmluvou a zákonom vyžadovanú súčinnosť, bez poskytnutia ktorej nie je možné naplnenie účelu Zmluvy, a to aj v územných a stavebných konaniach, ako aj ďalších konaniach, ktoré sú potrebné na užívanie Predmetu nájmu na účely podľa tejto Zmluvy a vykonávania stavebnej činnosti a činnosti potrebnej pre dodatočné povolenie stavby parkoviska vybudovanej na Predmete nájmu alebo jeho časti v zmysle tejto Zmluvy, a to v lehotách určených primerane Nájomcom, ktoré sa budú odvíjať od lehôt ustanovených pre jednotlivé konania príslušnými právnymi predpismi.
6. Zmluvné strany sa výslovne dohodli a Prenajímateľ vyhlasuje, že Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretej osobe.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy nie sú prevoditeľné na tretiu osobu a tieto nie je možné na tretiu osobu ani žiadnym spôsobom postúpiť.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky náklady spojené s vyhotovením tejto Zmluvy znáša Prenajímateľ.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že písomné prejavy budú doručované na adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy osobne a/alebo prostredníctvom pošty ako doporučenú listovú zásielku a/alebo prostredníctvom kuriérskej služby alebo mailom; tým nie je vylúčené osobné prevzatie písomnosti podľa tejto Zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou. Pre prípad, že zásielku nie je možné doručiť na uvedenú adresu, pre účely tejto zmluvy sa považuje písomnosť za riadne doručeníu na tretí deň po vrátení nedoručenej zásielky. Ak si adresát známy na uvedenej adrese nevyzdvihne zásielku uloženú na pošte v odbernej lehote, považuje sa zásielka za doručeníu uplynutím posledného dňa úložnej doby na pošte. V prípade, ak ktorákoľvek zo Zmluvných strán písomne oznámi zmenu svojej adresy druhej Zmluvnej strane, budú písomné prejavy doručované na takto oznámenú adresu.

Čl. VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zmena tejto Zmluvy je možná len písomnou dohodou Zmluvných strán.
2. Nájomca berie na vedomie, že Prenajímateľ prenecháva do užívania pozemky tvoriace Predmet nájmu len v rozsahu spoluvlastníckeho podielu Prenajímateľa uvedeného v Čl. I bode 1. v časti „Spoluvlastnícky podiel Prenajímateľa“ tejto Zmluvy.

3. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah spravuje príslušnými ustanoveniami právnych predpisov. Ak by sa jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy mali stať celkom alebo sčasti neúčinnými alebo neuskutočniteľnými, alebo ak Zmluva obsahuje medzery, nie je tým dotknutá účinnosť zostávajúcich ustanovení. Na mieste neúčinného alebo neuskutočniteľného platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré najviac zodpovedá hospodárskemu zmyslu a účelu neúčinného ustanovenia. V prípade medzier platí ako dohodnuté také ustanovenie, ktoré zodpovedá tomu, ktoré by bývalo podľa zmyslu a účelu tejto zmluvy dohodnuté, keby na túto záležitosť Zmluvné strany už skôr pamätali.
4. V prípade porušenia povinností uvedených v tejto Zmluve, má ktorákoľvek zo Zmluvných strán právo na náhradu škody voči tej Zmluvnej strane, ktorá jej svojím konaním túto škodu spôsobila.
5. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom rovnopise pre každú zo Zmluvných strán. Zmluvné strany berú na vedomie, že textová časť Znaleckého posudku je prílohou Dohody.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a obsah tento Zmluvy predstavuje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu. Svoje prejavy vôle obsiahnuté v tejto Zmluve považujú Zmluvné strany za určité a zrozumiteľné, vyjadrené nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluvným stranám nie je známa žiadna okolnosť, ktorá by spôsobovala neplatnosť niektorého z ustanovení tejto Zmluvy, pričom na znak svojho súhlasu s obsahom tejto Zmluvy Zmluvné strany túto Zmluvu vlastnoručne podpísali.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkými Účastníkmi dohody a účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po jej zverejnení podľa osobitného zákona.

V Košiciach

V Košiciach

Prenajímateľ:

Nájomca:

MPV Družstvo, družstvo

Ing. Jaroslav Uhrin, predseda predstavenstva

Mestská časť Košice-Sídlisko Ťahanovce

Mgr. Ing. Miloš Ihnát, starosta

MPV Družstvo, družstvo

JUDr. Ľubomír Oravec, člen predstavenstva