

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

1. Prenajíateľ:

úradný názov: **Mestská časť Košice - Košická Nová Ves**
sídlo: Mliečna 1, 040 14 Košická Nová Ves
IČO: 00 690 996
konajúci: Ing. Milan Lesňák, starosta
bank. spojenie: VÚB, a.s. Košice
IBAN: SK34 0200 0000 0000 14223512
(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

2. Nájomca:

obchodné meno: **DALTON, spol. s r.o.**
sídlo: Napájadlá 1/A, Košice 042 47
IČO: 31 674 453
zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, odd. Sro, vl. č. 3254/V
konajúci: JUDr. Darina Gažovská, konateľka
(ďalej len „**nájomca**“)
(Prenajíateľ a nájomca ďalej len „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú dnešného dňa Zmluvu o nájme nehnuteľnosti
v zmysle ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení
neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zmluva**“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1. Predmetom nájmu sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta Košice, so sídlom Trieda SNP 48/A, Košice 040 11, IČO: 00 691 135 a to:
 - 1.1. parc. KN-C č. 437/8 o výmere 40 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.2. parc. KN-C č. 437/9 o výmere 6 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.3. parc. KN-C č. 435/4 o výmere 54 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.4. parc. KN-C č. 435/5 o výmere 11 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.5. parc. KN-C č. 435/6 o výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.6. parc. KN-C č. 437/3 o výmere 266 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.7. parc. KN-C č. 435/1 o výmere 410 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.8. parc. KN-C č. 440/3 o výmere 570 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,nachádzajúce sa v okrese Košice III, obci Košice – Košická Nová Ves, katastrálnom území Košická Nová Ves, evidovaných na Liste vlastníctva č. 1050, pričom Mesto Košice vlastní spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 1/1 k celku.
2. Zmluvou č. S-218/1993 zo dňa 27.03.1993 uzatvorenou medzi Mestom Košice ako vlastníkom a prenájomcom ako správcom boli nehnuteľnosti opísané v ods. 1 tohto článku zmluvy zverené prenájomcovi do správy, na základe čoho je prenájomca oprávnený nehnuteľnosti opísané v ods. 1 tohto článku zmluvy prenajať.
3. Mesto Košice na základe žiadosti nájomcu, odsúhlasilo prenájom nehnuteľností opísaných v ods. 1 tohto článku zmluvy nájomcovi, pričom Majetkovou komisiou Mestského zastupiteľstva v Košiciach bola dňa 26.11.2016 stanovená odporúčaná cena za prenájom vo výške 7,444,- EUR/m²/rok.

Čl. II

Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu sú nasledovné nehnuteľnosti:
 - 1.1. parc. KN-C č. 437/8 o výmere 40 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.2. parc. KN-C č. 437/9 o výmere 6 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.3. parc. KN-C č. 435/4 o výmere 54 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.4. parc. KN-C č. 435/5 o výmere 11 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,

- 1.5. parc. KN-C č. 435/6 o výmere 2 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria,
 - 1.6. parc. KN-C č. 437/15 o výmere 73 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, ktorá bola vyčlenená z parc. KN-C č. 437/3 a to Geometrickým plánom č. 29/2016 vyhotoveným dňa 08.07.2016 obchodnou spoločnosťou GEOLA-KE s.r.o., úradne overeným dňa 08.08.2016, ktorý tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve
 - 1.7. parc. KN-C č. 435/1 o výmere 11 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a to v časti susediacej z parc. KN-C č. 435/4,
 - 1.8. parc. KN-C č. 440/3 o výmere 1,9 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, a to v časti susediacej z parc. KN-C č. 437/9
- nachádzajúce sa v okrese Košice III, obci Košice – Košická Nová Ves, katastrálnom území Košická Nová Ves, evidované na Liste vlastníctva č. 1050 (ďalej len „**predmet nájmu**“).

Čl. III. Nájom

1. Prenajímateľ touto zmluvou prenecháva nájomcovi predmet nájmu opísaný v ods. 1 čl. II. tejto zmluvy za odplatu do dočasného užívania na účel uvedený v čl. IV. tejto zmluvy v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a nájomca pri predmet nájmu prenajíma za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve.

Čl. IV. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu opísaný v ods. 1 čl. II. tejto zmluvy za účelom realizácie stavby: “Novostavba obchodného centra LINGOV a parkoviska“ a s tým súvisiacich úkonov.
2. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať na dohodnutý účel a to odo dňa platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
3. Na zmenu účelu užívania predmetu nájmu je potrebný predchádzajúci písomný súhlas prenajímateľa.

Čl. V. Doba nájmu, prevzatie predmetu nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájomný vzťah sa uzatvára na dobu určitú odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy do nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu nájmu nájomcom.
2. Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný a preberá ho na dohodnutý účel nájmu.
3. Prenajímateľ súhlasí, aby nájomca odovzdaný predmet nájmu začal užívať.

Čl. VI. Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené Majetkovou komisiou Mestského zastupiteľstva v Košiciach dňa 26.11.2016 vo výške 7,444,- EUR/m²/rok, teda pri celkovej výmere predmetu nájmu podľa ods. 1 čl. II. tejto zmluvy 198,9 m² je ročné nájomné vo výške 1480,56,- EUR (slovom jedentisíc štyristoosemdesiat EUR a 56/100 centov).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné bude platené raz ročne a to vždy k 31.12. príslušného kalendárneho roka a to bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ročné nájomné sa považuje za zaplatené pripísaním sumy vo výške podľa ods. 1 tohto článku zmluvy v prospech účtu prenajímateľa.
4. Pri omeškaní nájomcu s platením ročného nájomného je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

Čl. VII. Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ svojím podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že predmet nájmu je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
2. Nájomca svojím podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a v uvedenom stave ho do nájmu preberá.

3. Zmluvné strany berú na vedomie, že nájomné právo k predmetu nájmu opísanému v ods. 1 čl. II. tejto zmluvy, sa v zmysle ustanovenia § 1 ods. 1 a ustanovenia § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) zapisuje do katastra nehnuteľností záznamom. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je povinný podať nájomca, ktorý znáša aj náklady spojené s týmto konaním.

Čl. VIII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný predmet nájmu užívať riadnym spôsobom, na účely podľa tejto zmluvy. Obvyklé náklady spojené s týmto užívaním znáša nájomca.
2. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy, ktorá sa týka identifikačných údajov nájomcu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že premet nájmu nedá do podnájmu ďalšej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa, vydaného na základe písomnej žiadosti nájomcu, v ktorej nájomca uvedie spôsob využívania predmetu nájmu a účel podnájmu.
4. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu nezriadi záložné právo, vecné bremeno a ani inak predmet nájmu nezaťaží.
5. Nájomca je povinný starať sa o predmet nájmu a chrániť predmet nájmu pred jeho poškodením a zničením.
6. Nájomca je počas trvania tejto nájomnej zmluvy povinný platiť príslušnému správcovi poplatok za komunálne a drobné stavebné odpady, a to v zmysle zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, v znení neskorších zmien a doplnkov.
7. Ak Mestské zastupiteľstvo v Košiciach uznesením zmení výšku nájomného určenú Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice a nájomca nepristúpi na prípadnú úpravu nájomného v súlade s týmto uznesením, vyhradzuje si prenajímateľ právo upraviť nájomné v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva v Košiciach a aktuálnymi Pravidlami prenájmania majetku mesta Košice dodatkom k tejto zmluve.

Čl. IX.

Predkupné právo

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak by Mesto Košice zamýšľalo predmet nájmu predať, je prenajímateľ povinný nájomcu písomne na túto skutočnosť upozorniť minimálne dva mesiace vopred.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak sa Mesto Košice rozhodne predmet nájmu počas doby trvania nájomného vzťahu predať, má nájomca k predmetu nájmu predkupné právo.

Čl. X.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy sa môže skončiť:
 - 1.1. písomnou dohodou zmluvných strán,
 - 1.2. písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu,
 - 1.3. jednostranným odstúpením od zmluvy z nasledovných dôvodov:
 - a) ktorákoľvek zo zmluvných strán je oprávnená od tejto zmluvy odstúpiť v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy, resp. príslušných právnych predpisov,
 - b) prenajímateľ je oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť predovšetkým ak sa nájomca dostane do omeškania so zaplatením nájomného o viac ako 30 dní.
2. Zmluvné strany si dohodli trojmesačnú výpovednú lehotu, ktorá sa bude počítať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej zmluvnej strane v prípade, ak zmluvu o nájme vypovie ktorákoľvek zmluvná strana z uvedených dôvodov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že odstúpenie od tejto zmluvy musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane. V prípade odstúpenia od tejto zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že nárok na náhradu škody nie je odstúpením od tejto zmluvy, ani zaplatením zmluvnej pokuty dotknutý.

Čl. XI.
Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené v záhlaví zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene adresy uvedenej v záhlaví tejto zmluvy, sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v záhlaví zmluvy. V prípade nesplnenia oznamovacej povinnosti zmeny adresy na doručovanie, znáša následky s tým spojené osoba, ktorá si nesplnila svoju oznamovaciu povinnosť.
2. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy musia mať písomnú formu a musia byť doručené druhej zmluvnej strane. Výpoveď a odstúpenie od zmluvy sa doručuje osobne alebo doporučené do vlastných rúk. Za účinné doručenie výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sa považuje aj odmietnutie ich prevzatia zmluvnou stranou, ktorej je písomnosť určená, pričom zásielka sa bude považovať za doručenú momentom odmietnutia prevzatia. Strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná doporučené s doručenkou na adresu sídla zmluvnej strany, zapísanej v príslušnom registri, bude považovaná za doručenú tejto zmluvnej strane aj v prípade, ak sa zásielka vráti odosielajúcej zmluvnej strane ako neprevzatá v odbernej lehote, a to dňom uplynutia odbernej lehoty.
3. Rovnako sa bude doručenie považovať za účinné aj v prípade, ak adresát zásielku neprevezme z dôvodu neaktuálnosti adresy alebo z akéhokoľvek iného dôvodu, pričom účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy nastanú v danom prípade dňom vrátenia sa nedoručenej zásielky späť odosielateľovi, i keď sa adresát o obsahu zásielky nedozvedel.

Čl. XII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej uzatvorenia oprávnenými zástupcami zmluvných strán a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves (www.kosickanovaves.sk)
2. Prílohou tejto zmluvy je Geometrický plán č. 29/2016.
3. Táto zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zo zmluvných strán a jeden rovnopis je určený pre Mesto Košice.
4. Túto zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať iba v písomnej forme na základe vzájomného súhlasu obidvoch zmluvných strán a to vo forme písomných očíslovaných dodatkov podpísaných obidvoma zmluvnými stranami.
5. Ak je alebo ak sa stane niektoré ustanovenie tejto zmluvy neplatným alebo nevymáhateľným, platnosť alebo vymáhateľnosť ostatných ustanovení tým zostane nedotknutá, zmluvné strany sa zaväzujú nahradiť takéto neplatné či nevymáhateľné ustanovenie platným a vymáhateľným ustanovením, ktoré čo možno najlepšie zaručí sledovaný účel. Do toho času platí príslušná úprava podľa slovenského právneho poriadku.
6. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, a na znak súhlasu s touto zmluvou ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

V dňa

V dňa

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

MČ Košická Nová Ves
Ing. Milan Lesňák, starosta

DALTON, spol. s r.o.
JUDr. Darina Gažovská, konateľka