

Nájomná zmluva č. 04/2024/SM
uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „zmluva“)

Čl. I.
Zmluvné strany

1.1. Prenajíateľ: **Mestská časť Košice - Juh**
Sídlo: Smetanova 4
040 79 Košice
Zastúpený: Ing. Anna Súkeníková, starostka
IČO: 00691046
DIČ: 2021186882
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN : SK 28 5600 0000 0004 7001

(ďalej len „prenajíateľ“)

1.2. Nájomca: **MILK-AGRO, spol. s r.o.**
Sídlo: Čapajevova 36, 080 46 Prešov
Zastúpený: Ing. Jozef Kunderát, konateľ
IČO: 17 147 786
DIČ: 2020518962
IČ DPH: SK2020518962
Bankové spojenie: ČSOB
IBAN: SK47 7500 0080 1001 1331 0013
Zapísaný v: Obchodný register Okresného súdu Prešov, odd: Sro, vl. č.: 309/P

(ďalej len „nájomca“)

(nájomca a prenajíateľ spolu ďalej len „zmluvné strany“)

Preambula

Medzi mestom Košice a nájomcom bola uzatvorená nájomná zmluva č. 1018/2005 zo dňa 13.12.2005 na prenájom pozemku registra „C“ s parc. č. 1689/73, k. ú.: Skladná, o výmere 12m², za účelom umiestnenia 1 ks reklamného zariadenia. Geometrickým plánom č. 13/2012 došlo k vzniku novej parcely č. 1689/88 o výmere 806m² (odčlenením od pôvodnej parcely č. 1689/73, k. ú.: Skladná). Predmetný geometrický plán dala vyhotoviť Mestská časť Košice – Juh – prenajíateľ, a to za účelom zamerania výbehu pre psov na Jantárovej ulici, ktorý zrealizovala. Predmetný pozemok bol prenajíateľovi zverený do správy Dodatkom č. 4 zo dňa 12.11.2013 k Zmluve č. 710/2008 o zverení majetku mesta do správy zo dňa 25.06.2008. Na základe vyššie uvedeného sa v súčasnosti nachádza predmetné reklamné zariadenie nájomcu na novovzniknutej parcele registra „C“ s parc. č. 1689/88 o výmere 806 m², zapísanej na LV č. 11472, nachádzajúcej sa v k.ú.: Skladná, obec: Košice-Juh, okres: Košice IV, a nakoľko prenajíateľ má aj naďalej záujem o prenájom pozemku za účelom umiestnenia reklamného zariadenia a pôvodná nájomná zmluva č. 1018/2005 zo dňa 13.12.2005 bola ukončená ku dňu 30.04.2024 výpoveďou zo strany prenajíateľa - mesto Košice, v súlade s článkom IV bod 2b) nájomnej zmluvy č. 1018/2005, doručenou dňa 18.1.2024, s 3 mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, zmluvné strany uzatvárajú túto novú nájomnú zmluvu.

Čl. II.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľovi bol zverený do správy nehnuteľný majetok - pozemok vo vlastníctve Mesta Košice zmluvou č. 710/2008 o zverení majetku mesta do správy zo dňa 25.06.2008 v znení jej Dodatku č. 4 zo dňa 12.11.2013, a to pozemok registra „C“ s parc. č. 1689/88 o výmere 806 m², evidovaný ako ostatná plocha, nachádzajúci sa v k. ú. Skladná, obec: Košice-Juh, okres: Košice IV, zapísaný na LV č. 11472, vedenom Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom, nachádzajúci sa na ulici Jantárová, Košice.
2. Prenajíateľ touto zmluvou prenecháva a nájomca preberá do nájmu časť predmetu nájmu uvedený v bode 1 tohto článku zmluvy, a to vo výmere 4,00 m², pričom pri výpočte výmery sa postupovalo v súlade s platným a účinným Štatútom mesta Košice (ďalej len „predmet nájmu“).

3. Prenajímateľ prenecháva a nájomca preberá do nájmu predmet nájmu za účelom umiestnenia 1ks reklamného panelu typu V s priemetom o rozmeroch 510 cm a 70 cm. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a v súlade s touto zmluvou.
4. Reklamný panel je umiestnený ako samostatná konštrukcia.
5. Predmet nájmu prenecháva prenajímateľ do užívania nájomcovi v súlade s § 9aa ods.2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Čl. III.

Doba trvania nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to od 01.05.2024 (prípadne neskôr ak zmluva nadobudne účinnosť podľa bodu 1 článku VII. zmluvy) do 31.12.2032.

Čl. IV.

Výška, splatnosť a spôsob platenia nájomného

1. Ročné nájomné za predmet nájmu je dohodnuté zmluvnými stranami vo výške 2.000,00 EUR (slovom: Dvetisíc eur) (t. j. 500,00 eur/m2/rok), v súlade s platným a účinným Štatútom mesta Košice, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Košice-Juh a s majetkom zvereným do správy Mestskej časti Košice - Juh a s prijatým uznesením finančnej komisie zo dňa 29.11.2023.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné polročne vo výške 1.000,00 Eur na účet prenajímateľa uvedený v čl. I. tejto zmluvy, a to na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Polročné nájomné je splatné do 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. Za dátum úhrady sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
3. V prípade, ak nájomca mešká s úhradou nájomného dlhšie ako jeden mesiac, je prenajímateľ oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného sa nájomca zaväzuje zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
5. Prenajímateľ má právo jedenkrát za kalendárny rok, počnúc druhým kalendárnym rokom nájmu, jednostranne zvýšiť nájomné o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného doručeného nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomného oznámenia podľa prvej vety tohto bodu zmluvy.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne upraviť výšku nájomného ak sa zmenou Štatútu mesta Košice alebo Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom MČ Košice-Juh zmení minimálna výška nájomného a dohodnutá výška nájomného v tejto zmluve je nižšia ako minimálne nájomné určené novými pravidlami. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť od prvého dňa nasledujúceho po doručení písomného oznámenia podľa prvej vety tohto bodu zmluvy.

Čl. V.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný hospodáriť s prenajatým majetkom v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanoveniami Štatútu mesta Košice, najmä:
 - a) hospodáriť s prenajatým majetkom v prospech rozvoja mestskej časti a jej občanov,
 - a) udržiavať majetok, zveľaďovať ho, chrániť a zhodnocovať,
 - b) chrániť ho pred poškodením a zničením, stratou, zneužitím,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku,
 - d) udržiavať predmet nájmu v stave spôsobilom na riadne užívanie na vlastné náklady.
2. Pri vykonávaní činností spojených s nájmom vystupuje nájomca ako samostatný právny subjekt a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov spojených s jeho vlastnou činnosťou.
3. Prenajímateľ odovzdáva nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý účel a schopnom bežnej prevádzky. Nájomca prehlasuje, že sa oboznámil s technickým stavom predmetu nájmu. Písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu tvorí prílohu tejto zmluvy.
4. Bežnú údržbu a opravy znáša nájomca na vlastné náklady. Stavebné úpravy nie je nájomca oprávnený vykonať bez písomného súhlasu prenajímateľa a súhlasu stavebného úradu.
5. Nájomca má právo používať predmet nájmu obvyklým spôsobom zodpovedajúcim účelu nájmu v zmysle čl. II tejto zmluvy, zároveň zodpovedá za škody vzniknuté na predmete nájmu, ktoré vznikli jeho pričinením.

6. Nájomca zodpovedá aj za škody, ktoré spôsobí svojou činnosťou alebo činnosťou svojich zamestnancov, a to podľa ust. § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca sa zaväzuje, že v prípade poškodenia predmetu nájmu, tieto škody odstráni, resp. uvedie predmet nájmu do pôvodného stavu na vlastné náklady.
8. Nájomca je povinný udržiavať poriadok, bezpečnosť a čistotu na predmete nájmu a dodržiavať právne predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia. Ak pri výkone činnosti nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu prostredia a škodám, zodpovednosť znáša nájomca na vlastné náklady.
9. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretím osobám bez písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Každú nehodu, živelnú pohromu, požiar a ďalšie udalosti, ktoré spôsobili škodu na predmete nájmu je povinný nájomca bezodkladne oznámiť prenajímateľovi.
11. Nájomca je povinný umožniť zodpovednému zamestnancovi prenajímateľa vstup na predmet nájmu za účelom kontroly spôsobu a účelu využívania predmetu nájmu.
12. Nájomca zodpovedá na predmete nájmu za dodržiavanie predpisov bezpečnosti pri práci a ochrane zdravia, zabezpečuje úlohy požiarnej ochrany na predmete nájmu podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a vykonávacej vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov.
13. Nájomca sa zaväzuje pri propagovaní reklamy na reklamných paneloch dodržiavať zákon č. 147/2001 Z. z. o reklame a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
14. Nájomca nie je oprávnený na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno, alebo ho inak zaťažiť.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy je možné ukončiť:
 - a) výpoveďou zmluvných strán v písomnej forme bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane,
 - b) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak:
 - nájomca hrubo porušuje podmienky nájomnej zmluvy, napriek písomnému upozorneniu prenajímateľa,
 - nájomca je v omeškaní s platením nájomného (bod 3 článok IV. zmluvy),
 - nájomca využíva predmet nájmu v rozpore s predmetom a účelom nájmu podľa tejto zmluvy,
 - nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Odstúpením od zmluvy sa nájomný vzťah končí dňom nasledujúcim po dni doručenia písomného odstúpenia druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli na doručovaní písomností v súvislosti s touto zmluvou, že akýkoľvek právny úkon (ďalej len „listina“) sa bude doručovať osobne, alebo poštou na adresu zmluvných strán uvedených v čl. I. tejto zmluvy, resp. na adresu, ktorú zmluvná strana naposledy písomne oznámila druhej zmluvnej strane. Za deň doručenia písomnosti sa považuje aj deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odmietne doručovanú písomnosť prevziať alebo v ktorý bude zásielka doručovaná poštou vrátená druhej strane s poznámkou "nevyzdvihnutá v odbernej lehote" alebo "adresát sa odsťahoval", "adresát je neznámy" alebo iná poznámka podobného významu. V prípade doručovania písomností právnickej osobe elektronickou poštou sa za deň doručenia považuje deň doručenia do elektronickej schránky zmluvnej strany.
4. V prípade ukončenia nájmu sa nájomca zaväzuje sprístupniť a vrátiť predmet nájmu prenajímateľovi najneskôr do troch pracovných dní od ukončenia nájmu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.
5. Po ukončení nájmu je nájomca povinný na vlastné náklady uviesť prenajatý pozemok do pôvodného stavu ako aj odstrániť na vlastné náklady reklamné zariadenie.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobudne dňa 01.05.2024, avšak nie skôr ako po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv (www.crz.gov.sk) v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka.

2. Zmluvu je možné meniť alebo dopĺňať len po vzájomnej dohode zmluvných strán iba písomnými, očíslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluva je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých dva rovnopisy obdrží prenajímateľ a jeden rovnopis nájomca.
4. Zmluvné vzťahy výslovne neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že sú s obsahom zmluvy riadne oboznámené, jej obsahu porozumeli, že sú plne spôsobilé na vykonanie právneho úkonu, úmyselne neuviedli druhú stranu do omylu a že ustanovenia tejto zmluvy obsahujú ich slobodnú, vážnu, určitú a zrozumiteľnú vôľu. Zmluvné strany vyhlasujú, že nekonajú v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojimi podpismi.

V Košiciach, dňa 14.05.2024

V Prešove, dňa 01.05.2024

Prenajímateľ:

Mestská časť Košice - Juh
Smetanova 4
040 79 Košice
11

Mestská časť Košice  Juh
Ing. Anna Súkeníková
starostka

Nájomca:

MILK-AGRO spol. s r.o.
Čapajevova 36
080 46 PREŠOV

MILK-AGRO, spol. s r.o.
Ing. Jozef Kandrát
konateľ 