

uzatvorená podľa § 663 a násl. ust. zákona č.40/1964 Zb.
Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

úradný názov: **Mestská časť Košice - Košická Nová Ves**
sídlo: Mliečna 1, 040 14 Košická Nová Ves
IČO: 00 690 996
konajúci: Ing. Michal Krcho, starosta
bank. spojenie: VUB a.s.
IBAN: SK34 0200 0000 0000 1422 3512
(ďalej len „prenajímateľ“)

(2) Mgr. Talpašová Martina rod. Kávečanská špec.symbol:002
narodená :
adresa:

1. Predmetom nájmu je **pozemok registra C KN parcela č. 502/11**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 472 m², nachádzajúci sa v okrese Košice III, obci Košice – Košická Nová Ves, v katastrálnom území Košická Nová Ves, zapísaný v katastri

- nehnutelností na liste vlastníctva č. 1050, vedenom na Okresným úradom Košice, katastrálnym odborom.
2. Všeobecná hodnota nájomného predmetu nájmu bola stanovená znaleckým posudkom č. 199/2025 vypracovaným Ing. Marekom Kandračom dňa 05.11.2025 vo výške 1.990,- EUR ročne.
 3. Predmet nájmu podľa tejto zmluvy je vyznačený na grafickej prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.

IV. ÚČEL ZMLUVY

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi v 1. rade a nájomcovi v 2. rade predmet nájmu za účelom jeho užívania ako záhrada a prídomová zeleň s trvalým trávnatým porastom.
2. Nájomcovia sú oprávnení 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.

V. NÁJOMNÉ

1. Nájomné za užívanie predmetu nájmu bolo z dôvodu hodného osobitného zreteľa stanovené vo výške **844,- EUR** (slovom: osemstoštyridsaťštyri euro) ročne v súlade s ustanovením § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanovením § 79 ods. 3 Štatútu Mesta Košice.
2. V súlade s § 3 ods. 4 zákona č. 222/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov sa prenajímateľ pri výkone činnosti v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy nepovažuje za zdaniteľnú osobu.
3. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sú povinní každý samostatne uhradiť nájomné vo výške 422,- EUR (slovom: štyristodvadsaťdva euro) bezhotovostným prevodom raz ročne, a to do 31.1. príslušného kalendárneho roka na bankový účet prenajímateľa uvedený pri jeho identifikačných údajoch v úvode tejto zmluvy s variabilným symbolom (VS) a špecifickým symbolom (ŠS) podľa čísla zmluvy, ktoré sú uvedené na úvodnej strane zmluvy. V prípade, že nájomný vzťah zanikne v priebehu roka, alikvotná časť nájomného bude vrátená prenajímateľom na bankový účet nájomcov uvedený pri identifikačných údajoch nájomcu v 1. rade v úvode tejto zmluvy. Alikvotnú časť nájomného za rok, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť a finančnú náhradu podľa čl. VII bod 9 sú nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade povinní uhradiť do 30 dní od účinnosti tejto zmluvy bezhotovostným prevodom na vyššie uvedený účet prenajímateľa. Za dátum úhrady nájomného sa považuje dátum pripísania finančných prostriedkov na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného a finančnej náhrady podľa ods. 3 tohto článku zmluvy sa nájomcovia zaväzujú zaplatiť prenajímateľovi úroky z omeškania podľa nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že s účinnosťou odo dňa 1.1. príslušného kalendárneho roka (ďalej len „príslušný rok“) počas platnosti tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné o ročnú mieru inflácie vyhlásenú príslušným ústredným orgánom štátnej správy (Štatistický úrad SR). Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné prvýkrát v roku nasledujúcom po roku, v ktorom zmluva nadobudne účinnosť.
6. Prenajímateľ oznámi nájomcom zvýšenie nájomného podľa predchádzajúceho odseku doporučenou zásielkou najneskôr do 30. 4. príslušného roka. Oznámenie bude obsahovať údaje o percente zodpovedajúcom ročnej miere inflácie, výpočte zvýšeného ročného nájomného a samotnú sumu zvýšeného ročného nájomného; suma zvýšeného ročného nájomného sa zaokrúhli na celé euro centy smerom nadol. Oznámenie je účinné na tretí

- deň od jeho doručenia nájomcom. Ak nájomcovia zásielku neprevezmú, oznámenie sa považuje za doručené na tretí deň po jeho vrátení prenajímateľovi.
7. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sú povinní zaplatiť zvýšenú časť nájomného podľa ods. 5 tohto článku zmluvy za príslušný kalendárny rok do 30.6. príslušného roku bez ohľadu na dohodnuté splátky nájomného; pôvodne určené splátky nájomného v príslušnom kalendárnom roku nájomca uhradí spôsobom platným pred zvýšením ročného nájomného. V nasledujúcom kalendárnom roku nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade uhradí zvýšené nájomné už priamo v zmluvne dohodnutom počte splátok (pomerne navýšených oproti príslušnému kalendárnemu roku).

VI. DOBA NÁJMU

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu určitú od 01.01.2026 do 31.12.2030.**
2. Nájomný vzťah podľa tejto zmluvy končí:
 - 2.1.uplynutím doby nájmu,
 - 2.2.dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu,
 - 2.3.výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany aj bez uvedenia dôvodu s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede,
 - 2.4.odstúpením od zmluvy.
3. Zmluvné strany si vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia akejkoľvek zmluvnej povinnosti. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva zrušuje prvým dňom mesiaca, nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo odstúpenie od zmluvy doručené druhej zmluvnej strane.

VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sa zaväzujú užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v čl. IV. tejto zmluvy. Zmeny na predmete nájmu (napr. stavebné) nie sú nájomcovia oprávnení vykonávať bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
2. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sa zaväzujú riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním predmet nájmu.
3. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sú pri užívaní predmetu nájmu povinní dodržiavať právne predpisy o ochrane vody, pôdy, ovzdušia, prírody, životného prostredia, požiarnej ochrany a bezpečnosti pri práci.
4. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade vyhlasujú a ubezpečujú prenajímateľa, že nie sú fyzickými osobami, ktoré v zmysle ustanovenia § 9a ods. 13 a 14 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí nie sú oprávnené nadobudnúť do nájmu nehnuteľnosť vo vlastníctve Mesta Košice spôsobom zodpovedajúcim tejto zmluve. V prípade, že nájomcovia porušia svoju povinnosť podať vyhlásenie podľa tohto odseku zmluvy pravdivo, zmluvné strany si dohodli zmluvnú pokutu vo výške 50% ročného nájomného podľa ods. 1. čl. V. tejto zmluvy zvýšenej o sumu škody, ktorá bude prenajímateľovi spôsobená v príčinnej súvislosti s tým, že sa spoľahol na toto vyhlásenie. Pre prípad, že sa z dôvodu nepravdivosti vyhlásenia nájomcov podľa tohto odseku zmluvy stane zmluva neplatnou alebo bude z toho dôvodu vyhlásená za neplatnú, zmluvné strany vyslovene dávajú najavo svoju vôľu, aby ustanovenie tohto odseku zmluvy bolo oddelené od ostatného neplatného obsahu zmluvy tak, aby ostalo naďalej v platnosti a účinnosti.
5. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade nie sú oprávnení na predmete nájmu zriadiť záložné právo ani iné vecné bremeno alebo predmet nájmu inak zaťažiť.

6. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade v plnom rozsahu zodpovedajú za všetky škody súvisiace s využívaním predmetu nájmu podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade nie sú oprávnení dať predmet nájmu do podnájmu tretím osobám.
8. Ku dňu vzniku nájmu nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade preberajú na seba povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi, vrátane vecí vnesených a uložených, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
9. Za užívanie predmetu nájmu bez právneho titulu pred účinnosťou tejto zmluvy nájomca v 1. rade a nájomca v 2. rade sú povinní každý samostatne uhradiť sumu vo výške **844,- EUR** (slovom: osemstoštyridsaťštyri euro) bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený pri jeho identifikačných údajoch v úvode tejto zmluvy s variabilným symbolom (VS) a špecifickým symbolom (ŠS) podľa čísla zmluvy, ktoré sú uvedené na úvodnej strane zmluvy a to v lehote uvedenej v ods. 3 čl. V. tejto zmluvy.

VIII. DORUČOVANIE PÍ SOMNOSTÍ

1. Zmluvné strany sa dohodli, že ich vzájomná korešpondencia sa bude zasielať na adresy uvedené pri identifikačných údajoch zmluvných strán v úvode tejto zmluvy, pokiaľ zo zmluvy nevyplýva inak. Až do okamihu doručenia oznámenia o zmene adresy uvedenej v úvode tejto zmluvy sa považuje za adresu určenú na doručovanie adresa uvedená v úvode tejto 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 doručenie momentom odmietnutia prevzatia. Strany sa dohodli, že písomnosť doručovaná doporučené s doručenkou na adresu sídla zmluvnej strany, zapísanej v príslušnom registri, bude považovaná za doručenie 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.

IX. SÚHLAS SO SPRACOVANÍM OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Zmluvné strany sú povinné dodržiavať príslušné ustanovenia Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
2. Nájomcovia týmto udeľujú výslovný písomný súhlas so spracovaním ich osobných údajov uvedených v tejto zmluve v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení ako aj Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a to na účely spracovania tejto zmluvy, návrhu na záznam nájomného práva do katastra nehnuteľnosti, ich evidencie, uloženia a predloženia orgánom a inštitúciám, ktoré budú na jej základe rozhodovať alebo overovať údaje.
3. Pri spracovaní zmluvy a boli použité tieto údaje zmluvných strán: meno, priezvisko štatutárneho orgánu prenajímateľa, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia,

bydlisko a IBAN nájomcov. Súhlas so spracovaním osobných údajov nájomcov ako aj poučenie o jeho odvolaní je vyjadrený vlastnoručnými podpismi nájomcov na tejto zmluve.

X. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
2. 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.
3. Znenie tejto zmluvy bolo prerokované na XVIII. Zasadnutí Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves, ktoré sa konalo dňa 18.12.2025, pričom znenie tejto zmluvy bolo Uznesením Mestskej časti Košice – Košická Nová Ves č. 153 schválené.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú na právnych nástupcov zmluvných strán.
5. Právne vzťahy, ktoré táto zmluva neupravuje ale s predmetom zmluvy súvisia, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Prílohou č. 1 je grafický náčrt predmetu nájmu.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po jednom rovnopise obdrží každá zo zmluvných strán, jeden rovnopis je určený pre Mesto Košice.
8. 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.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s touto Zmluvou ju zmluvné strany vlastnoručne podpísali.

23.12.2025
V Košickej Novej Vsi dňa

Za prenajímateľa:

MČ Košická Nová Ves
Ing. Michal Krcho, starosta

23.12.2025
V Košickej Novej Vsi dňa

Za nájomcov:

Helena Kavečanská

Mgr. Martina Talpašová