

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0555 21 00

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej ako „Občiansky zákonník“)
(ďalej aj ako „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ:

Názov	:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo	:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení	:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO	:	00 603 481
Bankové spojenie	:	ČSOB, a.s.
IBAN	:	SK 5875000000000025828453

(ďalej len „**prenajíateľ**“)

a

Nájomca	:	SR – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Sídlo	:	Pribinova 2, 812 72 Bratislava
V zastúpení	:	Ing. Martina Hrnčiarová, riaditeľka odboru hospodárskeho zabezpečenia, sekcie ekonomiky MV SR, splnomocnená generálnym riaditeľom sekcie ekonomiky plnomocenstvom č.p.: SE-OO1-2021/002677-012 zo dňa 16.04.2021
Bankové spojenie	:	Štátna pokladnica
IBAN	:	SK788180000007000180023
IČO	:	00151866

(ďalej len „**nájomca**“)

(ďalej nájomca a prenajíateľ spoločne len „**zmluvné strany**“ jednotlivě len „**zmluvná strana**“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku v Bratislave, registra „C“, k. ú. Nové Mesto, vedeného v údajoch Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, ako parc. č. **21965/9**, vo výmere 17 m², druh pozemku – zastavaná plocha a nádvorie, zapísanej na LV č. 1.
2. Prenajíateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok uvedený v ods. 1 tohto článku, nachádzajúci sa na Kukučínovej ul. tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „**pozemok**“ alebo „**predmet nájmu**“), ktorá je prílohou č. 1 tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku, pod stavbou garáže so súpisným číslom 1183, ktorá je vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, v dočasnej správe Okresného úradu Bratislava, podľa zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v platnom znení (ďalej len „**zákon č. 278/1993 Z.z.**“).

4. Stavba– garáž so súpisným číslom 1183 je zapísaná na LV č. 2269 v dočasnej správe Okresného úradu Bratislava, ktorý s nehnuteľnosťou nakladá podľa zákona č. 278/1993 Z.z., avšak ako preddavková organizácia nemá právnu subjektivitu na uzatvorenie zmluvného vzťahu, ktorého predmetom je nájom pozemku pod stavbou v jeho dočasnej správe, nakoľko sa nejedná o nakladanie s nehnuteľným majetkom štátu v dočasnej správe Okresného úradu Bratislava podľa zákona č. 278/1993 Z.z., ale o uzatvorenie zmluvy podľa Občianskeho zákonníka, na čo nie je Okresný úrad Bratislava splnomocnený. Z uvedeného dôvodu je zmluvnou stranou Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky.
5. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na účel dohodnutý v ods. 3 tohto článku. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry so stanovenou lehotou splatnosti, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
6. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s faktickým aj právnym stavom predmetu nájmu, nakoľko tento užíva na základe vlastníctva stavby garáže. Nájomca tiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku 5 odsek 7 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený nasledovným spôsobom:
 - a) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - b) výpoveďou nájomcu, s tým že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len v prípade ak:
 - b1) bude rozhodnuté o odstránení stavby vo vlastníctve nájomcu, ktorá sa nachádza na pozemku, alebo
 - b2) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom najmä, no nie výlučne v prípade neuhradenia splatného nájomného v stanovenej lehote splatnosti v zmysle článku 3 ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy alebo v prípade neuhradenia inej splatnej pohľadávky prenajímateľa voči nájomcovi podľa tejto zmluvy,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom, ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy,
 - e) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s účelom uvedeným v článku 1 ods. 3 tejto zmluvy,
 - f) odstúpením od tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia od zmluvy musí byť výslovne uvedený v tejto zmluve alebo špecifikovaný konkrétnym ustanovením Občianskeho zákonníka,
 - g) dohodou, ak príde k prevodu garáže so súp. č. 1183, ktorá je zapísaná na LV č. 2269 a umiestená na predmete nájmu s tým, že nájom sa ukončí ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech nového vlastníka do katastra nehnuteľností.
3. Okresný úrad Bratislava, ako dočasný správca garáže so súp. č. 1183, ktorá je zapísaná na LV č. 2269 je povinný informovať nájomcu o prevode garáže so súpisným č. 1183 v lehote do päť (5) pracovných dní odo dňa prevodu vlastníctva.
4. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
5. Pre prípad výpovede si dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3 Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške **12,00 Eur/m²/rok**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku vo výmere **17 m²** predstavuje sumu vo výške **204,00 Eur** (slovom dvestoštyri eur), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach **vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka za ktorý sa nájomné platí** na účet prenajímateľa vedený v Československá obchodná banka, a.s., č. účtu v tvare IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol **VS 883055521**.
3. Úhradu za užívanie pozemku bez **zmluvného vzťahu podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie dvoch rokov spätne** do dňa doručenia výzvy prenajímateľa **vo výške 408,00 Eur** sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na účet prenajímateľa IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, VS: 2140 uvedený vo výzve prenajímateľa zo dňa 9.9.2020 č. MAGS ONM 28271/20-228138. Úhradu za obdobie odo dňa nasledujúceho po dni riadne doručenej výzvy prenajímateľa uvedenej v predchádzajúcej vete do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti uvedenej v doručených faktúrach zasielaných na základe tejto výzvy, na VS: 2140.
4. Ak nájom začne plynúť v priebehu roka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s čl. 5 ods. 7.
5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4 Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.

3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu ďalšie stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
7. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať VZN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať právne predpisy v oblasti ochrany ovzdušia (zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov) a v oblasti ochrany vôd (zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov).
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu, prevod vlastníckych práv k stavbe garáže a pod.). Okresný úrad Bratislava, ako dočasný správca garáže so súp. č. 1183, ktorá je zapísaná na LV č. 2269 je povinný informovať nájomcu o každej zmene, ktorá by mohla ovplyvniť nájom, a to v lehote do päť (5) pracovných dní odo dňa zmeny.
10. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade porušenia povinností nájomcom, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy, má prenajímateľ nárok na náhradu škody vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty, okrem prípadu uvedeného v odseku 8 tohto článku, kedy sa zmluvná pokuta do náhrady škody nezapočítava.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
12. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa

odseku 11 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok 5 **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného a očíslovaného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 8-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 3 vyhotovenia z toho 1 vyhotovenie je určené pre Okresný úrad Bratislava.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe v znení neskorších predpisov. Nájomca túto zmluvu zverejní v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého (skoršieho) zverejnenia.
8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha č. 1: kópia katastrálnej mapy.
9. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ :
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Nájomca :
SR – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
Ing. Martina Hrnčiarová
riaditeľka odboru hospodárskeho
zabezpečenia, sekcie ekonomiky MV SR