

ZMLUVA O NÁJME Č. 20/2022/SMI

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21

zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta

IČO: 304557

DIČ: 2020879212

bankové spojenie: VÚB, a.s.

číslo účtu (IBAN): SK75 0200 0000 0000 0042 1032

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Priatelia Rače o.z.

sídlo: Závadská 7615/4, 831 06 Bratislava-Rača

zastúpený: Viktor Bielko, predseda o.z.

IČO: 45789444

Registrácia: Ministerstvo vnútra SR č. VVS/1-900/46326

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 510/29/03/22/P zo dňa 29.03.2022 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu.

Čl. 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe Protokolu o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 11 88 0025 20 00 zo dňa 11.02.2020 správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemku registra C KN parc. č. 4778/3, druh pozemku ostatná plocha o výmere 609 m², zapísaný na LV č. 1628 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava – m.č. Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Pozemok“ alebo „predmet nájmu“) a stavby so súpisným číslom 1593 na adrese Dopravná ul. č 57, 831 06 Bratislava-Rača, postavená na pozemku parc. č 4778/2 o výmere 2219 m², zapísaná na LV č. 1628 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava – m.č. Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „stavba“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu.
3. Zmluvné strany uzatvorili dňa 17.02.2022 Zmluvu o výpožičke č. 31/2022 (ďalej aj ako „**Zmluva o výpožičke**“). Predmetom Zmluvy o výpožičke bola výpožička predmetu nájmu

Nájomcovi, v právnom postavení vypožičiatelia, Prenajímateľom (v právnom postavení požičiatelia) na dobu určitú, do 30.04.2022. Výpožička predmetu nájmu podľa Zmluvy o výpožičke zaniká dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Pozemok na účely komunitnej záhradky na pestovanie kvetov, zeleniny a ovocia.
2. Na predmete nájmu nie je možné budovať trvalé podzemné stavby a/ani nadzemné stavby, ani prenosné stavby a vykonávať akékoľvek stavebné práce alebo technické úpravy bez osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Pri užívaní predmetu nájmu podľa dohodnutého účelu nájmu uvedeného v Čl. 1 bod 1 zmluvy, je Nájomca zároveň oprávnený spolu s predmetom nájmu využívať spoločné priestory stavby na Dopravnej ul. č 57, 831 06 Bratislava-Rača, spoločnú chodbu v zadnom trakte stavby a WC v spoločnej chodbe na 1. nadzemnom podlaží (ďalej len „spoločné priestory“).
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.05.2022.
5. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, faktický, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. K fyzickému a zároveň protokolárnemu odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, nakoľko Nájomca stav predmetu nájmu dobre pozná a užíval predmet nájmu aj pred uzatvorením tejto zmluvy na základe vyššie uvedenej Zmluve o výpožičke.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je dohodnuté vo výške 67,- EUR/rok (slovom: šesťdesiatsedem eur a rok). V cene nájomného podľa tohto bodu je zahrnuté aj užívanie spoločných priestorov stavby uvedených v Čl. 2 bod 3 zmluvy.
2. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a Nájomca sa nájomné podľa predchádzajúceho bodu zaväzuje uhrádzať vždy najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka na ktoré sa vzťahuje dané nájomné, a to bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200109. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 01.05.2022 do 31.12.2022, t.j. od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca prvého kalendárneho roka užívania predmetu nájmu, vo výške 44,67 EUR (slovom: štyridsaťštyri eur a šesťdesiatsedem centov) bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200109 najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu

spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem. V prípade, ak bude osadený samostatný merač na dodávku vody pre predmet nájmu, bude úhrada za spotrebu vody prefakturovaná Nájomcovi a Nájomca sa ju zaväzuje uhrádzať.

5. Pre prípad omeškania s platením dohodnutých platieb podľa tejto zmluvy sa Nájomca a Prenajímateľ dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 4 Povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu a spoločné priestory podľa Čl. 2 bod 3 zmluvy v riadnom stave a v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a spoločné priestory, a výlučne na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve. Rovnako je Nájomca povinný sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na ochranu predmetu nájmu a spoločných priestorov a dbať na to, aby sa predišlo ich poškodeniu. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu a spoločných priestoroch nevznikla škoda.
2. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady akékoľvek stavebné a technické úpravy (resp. práce), na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať vopred odsúhlasiť a potvrdiť Prenajímateľovi projekt (resp. konkrétny návrh jeho realizácie) a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav a/alebo prác. Nájomca sa zároveň zaväzuje, že ak si to rozsah alebo charakter týchto prác a prípadných ďalších stavebných a technických úprav podľa tohto bodu bude vyžadovať, oznámiť vykonanie akýchkoľvek úprav a prác na stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava-Rača, resp. požiadať o ich povolenie. Vydanie súhlasu Prenajímateľa s realizáciou projektu podľa tohto bodu, resp. vo vzťahu ku konkrétnemu návrhu realizácie) nenahrádza uvedené povolenie (vyjadrenie, oznámenie, rozhodnutie) stavebného úradu Mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré sa týka povoľovania stavieb alebo stavebných prác v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Náklady stavebného konania a príp. sankcie za neoznámenie príslušnému stavebnému úradu znáša výlučne Nájomca.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonávať svoju činnosť v rámci dohodnutého účelu nájmu podľa Čl. 2 bodu 1 zmluvy tak, aby nedochádzalo k negatívnemu ovplyvňovaniu ostatných užívateľov nebytových priestorov v stavbe ani ku porušovaniu nočného klľudu podľa § 47 ods. 1 písm. b) zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, pričom zabezpečí základnú starostlivosť o Pozemok a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín alebo pred iným znehodnotením vlastností pôdy. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
5. Nájomca je oprávnený vykonať výrub drevín s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa – ak sa vyžaduje, s dodržaním ustanovení § 46 a nasl. zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nenahrádza samostatný písomný súhlas vlastníka, resp. správcu Pozemku podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

6. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady likvidáciu odpadov vzniknutých svojou činnosťou na predmete nájmu alebo súvisiacich s touto činnosťou. Pri nesplnení tejto povinnosti si Prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy.
7. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu a v spoločných priestoroch, rovnako zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrane obyvateľstva, ochrane životného prostredia, a iných všeobecne záväzných platných právnych predpisov.
8. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá na predmete nájmu a v spoločných priestoroch stavby zodpovednosť za požiarnu ochranu.
9. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä 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) a zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
10. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
11. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane zimnej údržby, a prípadných opráv predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady.
12. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
13. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom, ako nastanú.
14. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a sa výslovne zaručuje, že si počas nájmu na základe tejto zmluvy a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu akýchkoľvek nákladov vynaložených najmä na prípadné úpravy predmetu nájmu najmä podľa Čl. 4 bod 2 zmluvy, udržiavacie práce, technické úpravy a opravy realizované v súlade s touto zmluvou, a ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne ne/peňažné nároky titulom vykonania týchto prác.

Čl. 5 Ukončenie zmluvy

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a/alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na užívanie predmetu nájmu;
 - b) v prípade porušenia Čl. 2 bod 1 a 2 zmluvy, Čl. 4 bod 2;
 - c) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;

- e) vykonal stavebné alebo akékoľvek iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- f) nedodrížiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 8 zmluvy;

Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

- 2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, s podmienkou ukončenia vegetačného obdobia.
- 3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.
- 4. Nájomca je povinný po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať do 7 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu s prihliadnutím na vykonané úpravy predmetu nájmu v zmysle Čl. 4 bod 2 zmluvy. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
- 5. V prípade omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 4 tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške jedného ročného nájmu uvedeného v Čl. 3 bod 1 zmluvy. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
- 6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 4. tohto článku zmluvy má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť huteľné veci, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na predmet nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (t. j. najmä otvorenie oplotenia, výmena, resp. odstránenie zámku na bránke oplotenia a pod.).

Čl. 6 Doručovanie

- 1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy.
- 2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z registra organizácií Štatistického úradu Slovenskej republiky, alebo
 - c) adresa fyzickej osoby – štatutárneho zástupcu Nájomcu podľa aktuálneho výpisu z registra Štatistického úradu Slovenskej republiky, alebo iného registra, v ktorom sú tieto osoby zapísané, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.

3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2 tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2 tohto článku, bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
- a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručení a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

Čl. 7 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomne očíslovaných dodatkov.
3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť na základe dohody zmluvných strán dňa 01.05.2022 za predpokladu jej predchádzajúceho zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti tejto zmluvy na svojom webovom sídle a zároveň v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 4, 5 a 6 tejto zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bratislave dňa: 22.04.2022

V Bratislave dňa: 22.04.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

Viktor Bielko
predseda OZ