

Zmluva o nájme časti pozemku

Evidenčné číslo MČ: /2022

(ďalej len „nájomná zmluva“)

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

Prenajímateľom:

Hlavné mesto SR Bratislava
so sídlom: Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
zastúpený: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO: 00 603 481
v zastúpení správcou:

Mestská časť Bratislava- Vrakúňa
so sídlom: Širavská ul. č. 7, 821 07 Bratislava
zastúpeným: JUDr. Ing. Martin Kuruc, starosta
IČO: 00 603 295
DIČ: 2020840118
bankové spojenie: VÚB, a. s.
č. ú.: SK 30 0200 0000 0000 04424062

(ďalej v texte len „prenajímateľ“)

a

Nájomcom:

Andrea Puchelová – SALÓN SILVER

IČO: 33 825700
Fyzická osoba - podnikateľ
v zmysle výpisu zo živnostenského registra č. 105-26194
vydaným Okresným úradom Bratislava

(ďalej v texte len „nájomca“)

Pre účely tejto Zmluvy sa prenajímateľ a nájomca označujú tiež spoločne aj ako „zmluvné strany“.

Úvodné ustanovenie

V súlade s § 9a) ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakúňa č. 367/XXI/2021 zo dňa 21.09.2021, mestská časť Bratislava-Vrakúňa vyhlásila dňa 21.03.2022 súťaž na nájom nehnuteľnosti – časti pozemku registra „C“ parc. č. 3899/6, druh pozemku ostatné plochy, vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, zverený do správy mestskej časti Bratislava-Vrakúňa, na umiestnenie dočasnej mobilnej stavby – predajného stánku pre účely predaja jednoduchého streetfoodového jedla s občerstvením so vstupom z Brezovej ulice v Bratislave s termínom predloženia súťažných návrhov do 21.04.2022. Zmluvné strany na základe Zápisnice z vyhodnotenia súťažných návrhov zo dňa 25.4.2022 a uznesenia č. 437/XXIV/2022 zo dňa 26.04.2022 uzatvárajú túto zmluvu s nájomcom, ako víťazom súťaže.

Článok I. Predmet nájmu

1. Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ parc. č. 3899/6, druh pozemku ostatné plochy, evidovaný na LV č. 1095, vedený v údajoch Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, katastrálne územie Vrakuňa, vo výmere 70 m² za účelom umiestnenia dočasnej mobilnej stavby – predajného stánku pre účely predaja jednoduchého streetfoodového jedla s občerstvením (zázemie sociálnych zariadení a sklad tovaru) a 100 m² na vytvorenie exteriérového sedenia pri stánku s občerstvením, ktorý bude na základe vopred určeného miesta prenajímateľom umiestnený po pravej strane od rozhl'adne (vyhl'adkovej veže), so vstupom z Brezovej ulice v Bratislave, spolu vo výmere maximálne 170 m² (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Fotokópia z katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.
2. Predmet nájmu je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Pozemok bol zverený do správy mestskej časti Bratislava-Vrakuňa protokolom č. 385/2003 zo dňa 02.06.2003, evidovaný na liste vlastníctva č. 1095, k. ú. Vrakuňa.
3. Skutočný záber plochy predmetu nájmu bude upravený v závislosti od veľkosti umiestneného predajného stánku so zázemím a veľkosti zriadeného exteriérového sedenia a to dodatkom k tejto zmluve.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s predmetom nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok II. Účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto nájomnej zmluve predmet nájmu špecifikovaný v čl. I tejto zmluvy.
2. Účelom nájmu je umiestnenie a prevádzkovanie stánku s jednoduchým streetfoodovým jedlom a občerstvením, ktorý je vo vlastníctve nájomcu, vrátane vytvorenia exteriérového sedenia pri stánku s občerstvením podľa čl. I tejto nájomnej zmluvy.
3. Nájomca sa zaväzuje v súvislosti s účelovým sortimentom ponúkaných ľahkých jedál a nápojov, že podľa ponuky v súťažnom návrhu a požiadavky prenajímateľa bude realizovať predaj:
 - jednoduchého streetfoodového jedla výlučne na recyklovanom riade a pohároch, hot dogy, bagety, klobásy, grilované mäso, croissanty, domáce pagáče, koláčiky, langoše, palacinky, zemiakové placky, cukrovinky, vafle, ovocné šťavy, kávu, čaj, víno, zmrzlinu, nealko nápoje a pivo v plechovkách, čapované nealko nápoje a čapované alkoholické pivo s 10-12 stupňovitosťou, víno, prosecco, vylučuje sa z predaja akýkoľvek výrobok v sklenenom obale (fľaša, pohár) vzhľadom na lokalitu lesoparku a možný výskyt rozbitého skla,
 - realizovať separáciu odpadu na vlastné náklady,
 - poskytovanie služieb občanom pre športové aktivity.

4. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu výlučne v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto nájomnej zmluve, za podmienok stanovených touto zmluvou a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s technickým a funkčným stavom predmetu nájmu, v stave v akom sa nachádza ho ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do nájmu preberá a prispôsobí ho pre účely predmetu nájmu.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na **dobu určitú v trvaní 10 rokov**, odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

Článok IV. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto nájomnou zmluvou môže byť ukončený:
 - a) uplynutím doby nájmu,
 - b) výpoveďou zo strany prenajímateľa alebo nájomcu,
 - c) dohodou zmluvných strán,
 - d) odstúpením od zmluvy podľa príslušných ustanovení OZ.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto nájomnú zmluvu, ktorá je uzatvorená na dobu určitú ešte pred uplynutím doby nájmu ak:
 - a) nájomca užíva pozemok v rozpore s touto nájomnou zmluvou,
 - b) nájomca viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného,
 - c) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú pozemok porušujú pokoj alebo poriadok v zmysle príslušných právnych predpisov resp. súvisiacich nariadení mestskej časti,
 - d) nájomca hrubo porušuje povinnosti, ktoré sa naňho vzťahujú podľa tejto nájomnej zmluvy.
3. Pre prípad výpovede si zmluvné strany dohodli výpovednú lehotu tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
4. V prípade skončenia nájmu sa nájomca zaväzuje vypratať predmet nájmu do 15 dní od skončenia nájmu. Zároveň je nájomca v tejto lehote povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na svoje náklady. O odovzdaní predmetu nájmu spíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
5. Ku dňu skončenia nájmu je nájomca povinný vysporiadať všetky záväzky, ktoré mu vznikli voči prenajímateľovi z predmetnej nájomnej zmluvy.

Článok V. Nájomné a jeho splatnosť

1. Nájomné je stanovené v zmysle súťažnej ponuky nájomcu v nadväznosti na uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Vrakuňa číslo 437/XXIV/2022 26.04.2022 nasledovne:

Cena za nájom za plochu pod dočasnou mobilnou stavbou: 22,00 Eur/m²/rok
Cena za nájom za plochu za nájom pozemku pod ext. sedením: 5,50 Eur/m²/rok.

2. Ročné nájomné za predmet nájmu predstavuje:

Sumu vo výške: **1540,00 Eur/rok** za nájom 70 m² plochy pod dočasnou mobilnou stavbou
Sumu vo výške: **550,00 Eur/rok** za nájom 100 m² plochy pozemku pod ext. sedením

Ročné nájomné celkom: 2 090,00 Eur, slovom: dvetisíc deväťdesiat eur

Štvrt'ročné nájomné: 522,50 Eur, slovom: päťstodvadsaťdva eur a 50 centov

3. Prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájmu jeho zvýšením podľa ročnej miery inflácie určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok a to formou písomného dodatku k tejto zmluve. V prípade, ak nájomca takýto dodatok k nájomnej zmluve nepodpíše v lehote stanovenej prenájomateľom, je prenájomateľ oprávnený ukončiť tento zmluvný vzťah výpoveďou s tým, že pre tento prípad je výpovedná lehota v súlade s čl. IV ods. 3.
4. **Vzhľadom k tomu, že nájomca bude zabezpečovať prípravné práce na vydanie právoplatného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia o povolení užívať inžinierske siete pre novo umiestnený stánok,** začne uhrádzať nájomné stanovené v čl. V ods. 2 dňom začatia prevádzkovania predajného stánku v plnom rozsahu, ktoré bude prípadne upravené v závislosti od skutočného záberu plochy pod stánkom a exteriérovým posedením, ktorej plocha však nesmie byť väčšia ako je uvedené v Čl. 1 ods. 1.
5. V prípade zahájenia prevádzky dočasného ambulantného predaja do doby zabudovania inžinierskych sietí a začatia prevádzkovania mobilného predajného stánku, bude nájomca platiť nájomné v závislosti od skutočného záberu plochy na ambulantný predaj a exteriérové sedenie a podľa sadzby nájomného uvedeného v čl. V ods. 1, ktoré bude upravené dodatkom k tejto zmluve.
6. Nájomca je povinný oznámiť prenájomateľovi ku ktorému dňu zahájil prevádzkovú činnosť v predajnom stánku písomným doručením **oznámenia o otvorení zriadenej prevádzkarne** v súlade s VZN č. 8/2015 zo dňa 8.12.2015 o pravidlách času predaja v obchode a času prevádzky služieb na území mestskej časti Bratislava-Vrakuňa a za predmet nájmu začne uhrádzať platby v súlade s ods. 2 tohto článku.
7. Nájomca je povinný poukazovať nájomné na účet prenájomateľa vedený vo VÚB, a.s., č. ú. v tvare IBAN: SK 30 0200 0000 0000 0442406, variabilný symbol: **6140015109** vo štvrt'ročných splátkach pravidelne vždy do 15-tého dňa nasledujúceho mesiaca po uplynutí príslušného kalendárneho štvrt'roka.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nájomca dostane do omeškania s akoukoľvek platbou podľa tejto zmluvy je povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 50 Eur. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky podľa § 517 OZ tým nie je dotknutá.

Článok VI. Osobitné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa dohodli, že **nájomca** počas celej doby nájmu podľa tejto zmluvy na **vlastné náklady zabezpečí**:
 - a) umiestnenie dočasnej mobilnej stavby - stánku s občerstvením na predmete nájmu podľa tejto zmluvy so spustením prevádzky po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia,
 - b) napojenie na požadované inžinierske siete k predajnému stánku – vybudovanie kanalizačnej prípojky, žumpy, resp. ČOV, prípojky elektriny a vody z Brezovej ulice v Bratislave, resp. z iných dostupných lokalít, súvisiacu projektovú dokumentáciu vrátane zabezpečenia všetkých nevyhnutných dokladov a príslušných povolení stavebným úradom ako aj iných dotknutých štátnych orgánov a inštitúcií,
 - c) prevádzku zabudovaného WC (ženské a mužské) pre návštevníkov stánku a odplatne aj pre verejnosť,
 - d) starostlivosť o zeleň, čistotu a poriadok pri predajnom stánku, exteriérového sedenia, v susednom altánku, ohnisku a v jeho bezprostrednom okolí,
 - e) realizáciu separácie odpadu a odvoz z lesoparku na vlastné náklady prostredníctvom spoločnosti OLO,
 - f) na predmete nájmu poskytovanie služieb občerstvenia a priestor na relax a oddych pre rodičov s deťmi, cyklistov, korčuliarov, či náhodných okoloidúcich,
 - g) priestor na propagáciu aktivít mestskej časti Bratislava-Vrakuňa,
 - h) zabezpečí poskytovanie služieb občanom pre športové aktivity – odplatnú požičovňu cyklonáradia pre cyklistov a korčuliarov,
 - i) v ponuke okrem občerstvenia zabezpečí aj predaj zdravej a doplnkovej športovej výživy.
2. Nájomca sa vyhlasuje, že je oprávnený na poskytovanie všetkých služieb súvisiacich s prevádzkovaním stánku s občerstvením a v lehote najneskôr do spustenia prevádzky predloží prenajímateľovi oprávnenia na poskytovanie všetkých služieb súvisiacich s prevádzkovaním stánku s občerstvením. V opačnom prípade ide o hrubé porušenie zmluvných podmienok a prenajímateľovi vzniká práva na odstúpenie od tejto zmluvy v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
3. Nájomca prehlasuje, že po uplynutí dohodnutej doby nájmu sa ním vybudované inžinierske siete stanú majetkom mestskej časti, ktoré prevezme do správy ako súčasť zabudovaných sietí v lesoparku.
4. Nakoľko nájomca zrealizuje umiestnenie inžinierskych sietí na uvedenom pozemku z vlastných finančných prostriedkov, ktoré po uplynutí doby nájmu zostanú v majetku mestskej časti na využívanie pre jej účely, mestská časť po preukázaní skutočných nákladov (finančné doklady - faktúry, účtovný doklad o úhrade faktúr) a po odsúhlasení Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Vrakuňa zohľadní uvedené nájomcovi uzatvorením dodatku k tejto zmluve a to postupným zápočtom z výšky nájomného počas celej doby nájmu.
5. Prenajímateľ prehlasuje, že v prípade predčasného ukončenia nájomného vzťahu sa mestská časť zmluvne zaväzuje k úhrade pomernej výšky vynaložených nákladov za vložené investície do vybudovania týchto sietí. Nájomca bude povinný predložiť finančné doklady o výške vložených investícií za vybudovanie inžinierskych sietí do predmetu nájmu. V takomto prípade sa mestská časť stane vlastníkom týchto sietí.

6. Vzhľadom k tomu, že nájomca vykoná práce v súlade s Čl. VI ods. 1 písm. b), c) na vlastné náklady za účelom ich uvedenia do stavu, ktorý vyhovuje dohodnutému účelu jeho využitia, zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ poskytne ochranu vloženej investície formou ochrany nájomného vzťahu založeného touto zmluvou. Po predložení a vyčíslení skutočných nákladov na tieto práce prenajímateľ predloží miestnemu zastupiteľstvu na schválenie dodatok k nájomnej zmluve, ktorým sa prenajímateľ zaviazá, že bude oprávnený vypovedať predčasne (skôr ako dohodnutá doba nájmu) túto zmluvu najskôr po uplynutí doby, ktorá bude dĺžkou určená v závislosti od výšky vložených investícií do technického zhodnotenia predmetu nájmu.
7. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím lehoty, ktorá bude presne špecifikovaná uzatvorením dodatku k zmluve podľa bodu 5 tohto článku ak:
 - a) nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore so zmluvou,
 - b) je nájomca o viac ako štvrtýrok v omeškaní so zaplatením nájomného, alebo nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú predmet nájmu, napriek predchádzajúcim písomným upozorneniam hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,
 - c) nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa,
 - d) bez súhlasu prenajímateľa umožní užívanie alebo prevádzkovanie predmetu nájmu inej osobe na základe zmluvy o združení prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní.

Článok VII.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa daným pred uzavretím príslušnej zmluvy.
3. Nájomca je povinný prenajímateľovi bezodkladne oznámiť každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom.
4. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude celoročne udržiavať v čistote a bude odstraňovať nečistoty vzniknuté v dôsledku prevádzkovej činnosti v zmysle platných VZN mestskej časti Bratislava-Vrakuňa.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny a doplnenia k tejto zmluve možno vykonať iba v písomnej forme po dohode oboch zmluvných strán, a to očíslovaným dodatkom k tejto zmluve, ktorý bude tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia OZ a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov vrátane VZN mestskej časti Bratislava-Vrakuňa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory vzniknuté medzi nimi budú prednostne riešiť mimosúdnu cestou.
4. 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 ostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa dohodou zaväzujú nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením.
5. Zmluva sa vyhotovuje v piatich rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po podpísaní obdrží prenajímateľ tri vyhotovenia a nájomca dve vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že zmluva bola uzatvorená slobodne a vážne, nie v tiesni a nie za nápadne nevýhodných podmienok, porozumeli jej a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
7. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

23. 05. 2022

V Bratislave, dňa

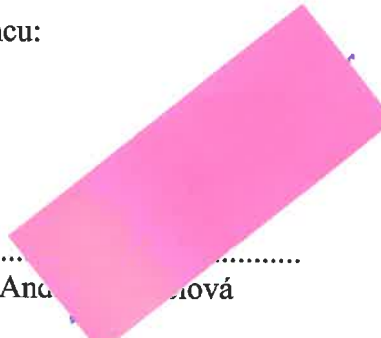
za prenajímateľa:


.....
JUDr. Martin Kuruc
sta.osta

23. 05. 2022

V Bratislave, dňa

za nájomcu:


.....
Andriana Kováčiková