

Nájomná zmluva č. 333/2022

o prenechaní pozemku na dočasné užívanie v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ : **mestská časť Bratislava – Dúbravka**
sídlo : Žatevná 2, 844 02 Bratislava 42
zastúpená : **RNDr. Martin Zaf'ovič**, starosta
IČO : 00 603406
DIČ : 20 20 91 91 20
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN : SK31 0200 0000 0000 1012 8032
SWIFT : SUBASKBX Variabilný symbol : 621 000 7797
(ďalej len **prenajímateľ**)

a

Nájomca : **Ing. arch. Ľudmila Fialová**,
bytom : Plachého 29, 841 02 Bratislava
rodné číslo :
kontakt :
(ďalej len **nájomca** alebo spolu ako **Zmluvné strany**)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti – pozemku registra „E-KN“ **parc. č. 2199/101** - Zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Dúbravka, vedeného na LV 5920, ktorého vlastníkom je hlavné mesto SR Bratislava. Nájom podľa tejto zmluvy schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 274/2022 zo dňa 21. 06. 2022 ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a nájomca preberá do nájmu časť pozemku špecifikovaného v odseku 1 tohto článku o výmere 15 m², tak ako je zakreslené v snímke z katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.
3. Zmluvné strany sa dohodli na účele využitia predmetného pozemku na vybudovanie spevnených odstavných - parkovacích plôch nájomcami, pričom tie majú následne nájomcovia právo využívať na dočasné parkovanie vozidiel.
4. Nájomca sa zaväzuje vybudovať dočasné parkovacie státie na predmete nájmu podľa projektovej dokumentácie, ktorú je povinný predložiť nájomca a ktorá musí byť odsúhlasená prenajímateľom, a to na vlastné náklady, bez nároku na ich refundáciu, keďže predmetné náklady na ich vybudovanie sú zohľadnené v zvýhodnenom nájomnom.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
6. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, že tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a podpísaním zmluvy ho do nájmu bez výhrad prijíma.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **od 01.08.2022** na dobu určitú **do 28.8.2025**.
2. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu na ktorú bol dojednaný v Článku II bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje.
3. Ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné len niektorým z nasledovných spôsobov :
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
 - b) odstúpením od zmluvy, alebo
 - c) výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
 - a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
 - b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou podľa článku II alebo
 - c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - d) nájomca poruší niektorú z povinností podľa článku VI tejto zmluvy alebo
 - e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
 - f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo
 - g) hlavné mesto SR Bratislavy uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku
 - h) je vydané územné rozhodnutie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov pre výstavbu na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že z objektívnych dôvodov, alebo z dôvodov na strane prenajímateľa nebude môcť užívať predmet nájmu na dohodnutý účel.
6. Odstúpenie od zmluvy podľa ods. 3 tohto článku alebo podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká.
7. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté:
 - a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy
 - b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa protokolárneho odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi
 - c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve,
 - d) ustanovenia ods. 9 tohto článku.
8. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá, táto zmluva alebo jej časť sa v dôsledku odstúpenia zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia druhej zmluvnej strane.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný viesť predmet nájmu do pôvodného stavu a v takom ho odovzdať prenajímateľovi do 30 dní od skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí,

nebude sa táto skutočnosť považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom, ani neznamená, ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi vyplývajú z tejto nájomnej zmluvy alebo z platných právnych predpisov.

10. V prípade nesplnenia povinnosti podľa prvej vety ods. 9 tohto článku, nájomca uznáva oprávnenie prenajímateľa uskutočniť kroky potrebné k prevzatíu predmetu nájmu a jeho právo v akejkkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania potrebných opatrení. Súčasne sa zaväzuje zaplatiť za porušenie povinnosti podľa prvej vety ods. 9 tohto článku zmluvnú pokutu vo výške 30,- EUR za každý i začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal byť predmet nájmu odovzdaný. Zmluvnú pokutu zaplatí nájomca na základe faktúry zaslanej prenajímateľom.
11. Uhradením zmluvnej pokuty podľa ods. 10 tohto článku sa nájomca nezbaňuje 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 nezapočítava.

Článok III Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na 2,- EUR/m²/rok t.j. **30 EUR ročne**, (slovom tridsať EUR) podľa „Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou“.
2. **Alikvotnú časť** nájomného za obdobie od **01.08.2022 do 31.12.2022** vo výške **12,50 EUR** (slovom dvanásť EUR a päťdesiat eurocentov) uhradí nájomca na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením variabilným symbolom (ďalej len „VS“), **do 30 dní od podpisu nájomnej zmluvy**.
3. Nájomné od roku 2023 v sume 30 EUR ročne, (slovom tridsať EUR) uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením VS vždy do 30.6. príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti Článku III ods. 3 tejto zmluvy riadne a včas, je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať nájomné podľa cenového vývoja a schváleného nového sadzobníka nájomného Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Úprava sa vykoná s platnosťou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po schválení sadzobníka formou písomného oznámenia nájomcovi, pre ktorého sa dňom doručenia stane záväznou.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného uvedeného v bode 3 tohto článku je prenajímateľ oprávnený ročne upraviť počas doby trvania nájmu v závislosti od výšky kladného inflačného koeficientu meraného indexom spotrebiteľských cien zverejneného Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok, a to jednostranne na základe oznámenia nájomcovi, pričom účinky takto upraveného nájomného nastávajú začiatkom kalendárneho roka, v ktorom bolo oznámenie doručené. Výška nájmu za daný kalendárny rok sa v takom prípade zvýši o výšku predmetného inflačného koeficientu.
8. Ak je nájomca v omeškaní s akoukoľvek splátkou nájomného, bude každá ďalšia platba nájomcu uhradená na účet prenajímateľa započítaná na najstaršie splatné nájomné. V prípade existencie rovnako starých záväzkov nájomcu budú všetky uhradené platby nájomcu použité na úhradu najstaršej neuhradenej splatnej splátky nájomného.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca uzavrel s prenajímateľom viac zmlúv, a nájomca je v omeškaní s plnením svojho peňažného záväzku podľa ktorejkoľvek z týchto zmlúv, má prenajímateľ právo podľa vlastného uváženia započítať, t.j. priradiť prijaté plnenie nájomcu na platbu toho záväzku nájomcu, s ktorým je nájomca v omeškaní, a to bez ohľadu na to, z akej zmluvy záväzok nájomcu vznikol a bez ohľadu na nájomcove určenie, ktorý záväzok chce plniť.

Článok IV

Práva a povinnosti

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu nerušený výkon jeho nájomných práv.
2. Nájomca je povinný a zaväzuje sa
 - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy a údržbu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu,
 - c) plniť za prenajímateľa povinnosti vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Dúbravka týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
 - d) preveriť a rešpektovať všetky inžinierske siete v dotknutom území
 - e) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu (zmena právnej subjektivity, zmena štatutárneho zástupcu a pod.) ako i iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom,
 - f) nepostúpiť alebo inak nepreviesť svoje práva a záväzky podľa tejto nájomnej zmluvy či už v časti alebo ako celok na akúkoľvek tretiu osobu,
 - g) predložiť prenajímateľovi kópiu ohlásenia drobnej stavby najneskôr do 30 dní odo dňa jej ohlásenia príslušnému stavebnému úradu
 - h) realizovať stavbu na predmete nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a povoleniami príslušných orgánov,
 - i) v prípade, že si realizácia stavby vyžiada stavebné povolenie, predložiť prenajímateľovi stavebné povolenie a následne kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu najneskôr v lehote 10 dní odo dňa nadobudnutia ich právoplatnosti.
 - j) prenajatý pozemok nájomcovia spevnia ekologickými tvárnicami na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajatom pozemku nie sú žiadne právne vady, k prenajatému pozemku neexistujú žiadne práva tretích osôb, najmä záložné právo, právo vecného bremena, a pod.
5. Nájomca je povinný vybudovať – revitalizovať odstavnú plochu pre dočasné parkovanie vozidla na prenajatom pozemku. Uvedenú povinnosť si nájomca je povinný splniť najneskôr do jedného roka odo dňa podpisu tejto zmluvy.
6. Dočasné parkovacie miesto musia byť vybudované riadne, teda v súlade so všetkými súvisiacimi technickými normami a stavebnými predpismi.
 - a) Pre splnenie povinnosti uloženej nájomcom v bode 6 tejto zmluvy sú nájomca povinný zabezpečiť si príslušné povolenia od štátnych orgánov, ako stavebný úrad, príslušných úrad v oblasti územného rozvoja a životného prostredia.
 - b) O splnení povinnosti uvedenej v bode 5 a 6 tejto zmluvy je nájomca povinný písomne informovať prenajímateľa spolu s predložením súvisiacej dokumentácie.

Článok V

Doručovanie

- 1. Miesto doručovania písomností pre nájomcu je Plachého 29, 841 02 Bratislava.**
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že
 - a) písomnosť doručená do miesta doručovania uvedeného v bode 1. tohto článku bude považovaná za doručeníu do vlastných rúk aj v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá,
 - b) ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na adresu miesta doručovania uvedeného v bode 1. tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa za doručeníu nájomcovi dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VI

Zmluvné pokuty

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia povinností nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy zaplatí nájomca zmluvnú pokutu
 - a) vo výške 150,- EUR v prípade porušenia povinnosti preveriť a rešpektovať všetky inžinierske siete v dotknutom území (čl. IV ods. 2 písm. g) tejto zmluvy) Ustanovenia týkajúce sa zmluvných pokút zakotvených v ostatných článkoch tejto zmluvy nie sú ustanovením tohto odseku dotknuté.
2. Nájomcovia sa zaväzujú zmluvné pokuty podľa odseku 1 tohto článku zaplatiť, pričom zmluvnú pokutu podľa písmena b) je možné ukladať aj opakovane po márnom uplynutí lehoty určenej prenajímateľom vo výzve na vykonanie nápravy.
3. 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, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty.

Článok VII

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomcovia podpísaním tejto zmluvy vyhlasujú a zaručujú prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že :
 - a) ku dňu podpisu tejto zmluvy nie je proti nájomcovi vedené žiadne exekučné ani iné konanie o výkon rozhodnutia, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy,
 - b) táto zmluva vytvára platné a záväzné záväzky vymožitelné od nájomcov v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
 - c) sú s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámení, že tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a podpísaním zmluvy ho do nájmu bez výhrad prijímajú.
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
3. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa tejto zmluvy ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcov náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa môže meniť alebo dopĺňať výlučne formou písomných dodatkov podpísaných obidvomi zmluvnými stranami alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže meniť iným spôsobom.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/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. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 3 a nájomca 1 vyhotovenie.
5. 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.
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 podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47 a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
RNDr. Martin Zat'ovič
starosta

.....
Ing. arch. Ľudmila Fialová
nájomca