

ZMLUVA O NÁJME Č. 33/2022/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. **Lucia Martinatová**

trvalý pobyt:

narodená:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 552/28/06/22/P zo dňa 28.06.2022 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 č. 64/1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača zo dňa 30.09.1991 správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to pozemkov registra C KN parc. č. 17115/932, vo výmere 214 m², druh pozemku záhrada a parc. č. 17115/924, druh pozemku záhrada o výmere 785 m² zapísaných na LV č. 1 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Pozemky“ alebo jednotlivo „Pozemok“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať Pozemky, alebo ktorúkoľvek ich časť do nájmu.
3. Predmet zmluvy je nájom Pozemku parc. č. 17115/932 a podielu 1/24 Pozemku parc. č. 17115/924 o celkovej výmere 785 m², (ďalej spolu len ako „predmet nájmu“).

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájma Nájomcovi predmet nájmu výlučne na účely záhradkárstva a rekreácie. Na časti Pozemku parc. č. 17115/932 je umiestnená časť nepovolenej murovanej stavby chatky bez súpisného čísla, bez evidencie v katastri nehnuteľností vo vlastníctve Nájomcu – v stave zachytenom v prílohe č. 1 zmluvy – snímke z katastrálnej mapy. Nájomca je oprávnený mať umiestnenú stavbu uvedenú v tomto bode na časti Pozemku parc. č. 17115/932 len počas doby platnosti a účinnosti zmluvy a po jej skončení je povinný stavbu na vlastné náklady odvieť/odstrániť.
2. Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že predmet nájmu dlhodobo užíval Nájomca na základe predchádzajúcej „Zmluvy o postúpení práv a povinností zo Zmluvy o nájme č. 83/2017 zo dňa 27.12.2017“ uzatvorenej dňa 18.07.2019, ktorá stratila platnosť, pričom stav užívania predmetu nájmu doterajším užívateľom je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Uzavretím tejto zmluvy sa vytvárajú podmienky pre ďalšie užívanie predmetu nájmu doterajším užívateľom, upravené touto zmluvou pričom sa bude rešpektovať stav, ktorý je uvedený v prílohe č. 2 zmluvy. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí a je si vedomý toho, že táto zmluva nezakladá právo na legalizáciu stavby na predmete nájmu. Prenajímateľ súhlasí s umiestnením tejto stavby na predmete nájmu iba po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy.
3. Na predmete nájmu nie je možné umiestniť ani budovať podzemné stavby a/ani nadzemné stavby, ani prenosné stavby a vykonávať akékoľvek stavebné práce alebo technické úpravy bez osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Súhlas so zriadením, umiestnením stavby nenahrádza povolenie/ohlásenie výstavby tejto stavby v zmysle dotknutých ustanovení Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je povinný žiadať Nájomca príslušný stavebný úrad.
4. Na predmete nájmu je zakázané umiestňovať dlhodobo hnutelné veci vo vlastníctve iných osôb (prívesy, maringotky, karavany a iné).
5. Táto zmluva za žiadnych okolností nenahrádza súhlas Prenajímateľa potrebný k akémukoľvek konaniu, ktoré sa týka povoľovania stavieb alebo stavebných prác. Vydávanie súhlasných, resp. nesúhlasných stanovísk je výlučne v kompetencii Prenajímateľa.
6. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.08.2022.
7. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy, preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Vzhľadom na pretrvávajúce užívanie predmetu nájmu doterajším užívateľom (Nájomcom) na základe nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy nie je nutné medzi Prenajímateľom a Nájomcom uskutočniť osobitné preberacie konanie.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za časť predmetu nájmu využívaného ako záhrada, t.j. časť Pozemku parc. č. 17115/933 o výmere 213 m² a podiele 1/24 Pozemku parc. č. 17115/924 (výmera pripadajúca na spoluvlastnícky podiel: 32,708 m²) je dohodnuté vo výške 1,00 EUR/m²/rok, t.j. výška ročného nájomného za predmet nájmu uvedený v tomto bode

o výmere spolu 245,708 m² je vo výške zaokrúhlene 245,70 EUR (slovom: dvestoštyridsaťpäť eur a sedemdesiat centov).

2. Nájomné za časť predmetu nájmu, na ktorom je umiestnená stavba Nájomcu, t. j. časť Pozemku parc. č. 17115/933 o výmere 1 m², je dohodnuté vo výške 17,00 EUR/m²/rok, t.j. výška ročného nájomného za predmet nájmu uvedený v tomto bode o výmere 1 m² je vo výške 17,- EUR (slovom: sedemnášť eur).
3. Celkové ročné nájomné za predmet nájmu podľa bodov 1 a 2 tohto článku je vo výške spolu 262,70 EUR (slovom: dvestošesťdesiatdva eur a sedemdesiat centov) za 246,708 m² výmery predmetu nájmu.
4. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a Nájomca sa nájomné podľa predchádzajúceho bodu zaväzuje uhrádzať v pravidelných polročných splátkach, každá vo výške 131,35 EUR (slovom: jednototridsaťjeden eur a tridsaťpäť centov) vždy najneskôr do 31. dňa prvého mesiaca v príslušnom kalendárnom polroku, t.j. najneskôr do 31. januára a 31. júla príslušného kalendárneho roka, a to bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200317. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 01.08.2022 do 31.12.2022, t.j. do konca prvého kalendárneho polroka roku 2022, vo výške 102,75 EUR (slovom: jednotodva eur a sedemdesiatpäť centov) bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200317 najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
6. 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.
7. 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 užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a výlučne na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje v lehote do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy u notára spísať za účasti zástupcov Prenajímateľa notársku zápisnicu, v ktorej bude súhlasiť s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči Prenajímateľovi vyplývajúcich mu z tejto zmluvy. V rámci toho sa zaväzuje v notárskej zápisnici súhlasiť najmä

s vykonateľnosťou záväzku vypratať predmet nájmu do 7 dní po dni skončenia nájmu a rovnako súhlasiť s vykonateľnosťou svojho záväzku platiť dohodnuté nájomné a zriadením záložného práva na hnutelné a nehnuteľné veci nachádzajúce sa na predmete nájmu s právom ich priameho predaja. Náklady na spísanie tejto zápisnice bude znášať Nájomca. Odmietnutie Nájomcu spísať notársku zápisnicu na jeho náklady s obsahom a v lehote podľa predchádzajúceho textu tohto bodu je dôvodom na okamžité odstúpenie od tejto zmluvy zo strany Prenajímateľa, ktoré je účinné dňom doručenia odstúpenia Nájomcovi.

3. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady akékoľvek stavebné a technické úpravy (resp. práce), a rekonštrukčné práce na stavbe nachádzajúcej sa 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.
4. Nájomca je povinný pred realizáciou prípadných prác podľa bodu 3 tohto článku ako aj pred výsadbou stromov a kríkov rešpektovať a nenarúšať trasy podzemných sietí vrátane ochranného pásma tak, aby neboli realizáciou stavebných a/alebo technických prác, a výsadbou porušené. Za týmto účelom je Nájomca povinný zistiť trasy podzemných sietí. V prípade škody, ktorá vznikne nedodržaním podmienok v tomto bode Nájomca výlučne sám znáša dôsledky porušenia týchto podmienok a nesie za ich porušenie plnú zodpovednosť.
5. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, pričom zabezpečiť základnú starostlivosť o predmet nájmu na vlastné náklady 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.
6. 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.
7. 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.

8. 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, 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.
9. 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 zodpovednosť za požiarnu ochranu.
10. 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.
11. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
12. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane zimnej údržby, a prípadných opráv predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady.
13. Nájomca bez predchádzajúceho písomného 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.
14. 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.
15. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na prípadné úpravy predmetu nájmu najmä podľa Čl. 4 body 4, 5, 6 zmluvy, technické úpravy a opravy realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne 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, 3 a 4 zmluvy;
 - 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) nedodržia 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 9 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.
3. V prípade skončenia nájmu výpoveďou je Nájomca povinný predmet nájmu odovzdať vypratý Prenajímateľovi až po zbere zostávajúcej úrody, avšak najneskôr do 31.10. príslušného kalendárneho roka. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu Prenajímateľovi uzatvoria zmluvné strany písomný protokol.
4. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode. V prípade skončenia nájmu dohodou sa môžu zmluvné strany dohodnúť na inom termíne protokolárneho odovzdania predmetu nájmu Prenajímateľovi. V tom prípade je Nájomca povinný odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi najneskôr do 7 kalendárnych dní od skončenia nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. V prípade omeškania Nájomcu s odovzdaním predmetu nájmu Prenajímateľovi podľa bodu 4 tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 1000,- EUR (slovom: jedentisíc eur). Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 4. tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť hnuiteľné 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 miesto 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 jeho adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo iná adresa, ktorú Nájomca oznámi Prenajímateľovi počas platnosti tejto zmluvy.
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 doručeníu 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 dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 4, 5 a 6 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.

Prílohy:

- 1. snímka z katastrálnej mapy
- 2. fotodokumentácia

V Bratislave dňa: 26.7.2022

V Bratislave dňa: 26.7.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

Lucia Martinatová