

ZMLUVA O NÁJME Č. 40/2022/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. Zdeněk Štěpánek

trvalý pobyt:

narodený:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 554/28/06/22/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 pozemku registra C KN parc. č. 256/12, vo výmere 64 m², druh pozemku záhrada, zapísaný na LV č. 1 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Pozemok“ alebo „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu.

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Pozemok výlučne na účel záhradkárstva a rekreácie.
2. Na predmete nájmu nie je možné budovať trvalé podzemné stavby a/ani nadzemné stavby, ani prenosné stavby a vykonávať stavebné práce alebo technické úpravy a udržiavacie práce s výnimkou prác uvedených v bode 4 tohto článku - bez osobitného

predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ani umiestňovať hnutelné veci vo vlastníctve iných osôb.

3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, od 01.08.2022.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. V záujme prispôbenia predmetu nájmu na dohodnutý účel nájmu Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca vykoná na predmete nájmu orez náletových drevín, kosenie trávy, pričom sa zmluvné strany vzájomne dohodli, že predmet nájmu bude odovzdaný Nájomcovi najneskôr k 01.08.2022. Nájomca sa zaväzuje realizáciu týchto úprav zabezpečiť na vlastné náklady.
5. Nájomca si je vedomý v akom stave sa Pozemok nachádza, s predmetom nájmu sa vopred oboznámil, jeho právny stav mu je dostatočne známy, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. Nájomca zároveň berie na vedomie, že Prenajímateľ nie je povinný zabezpečiť prístup na Pozemok.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1,00 EUR/m²/rok za predmet nájmu, t.j. za predmet nájmu o výmere 64 m² je nájomné za 1 rok vo výške 64,- EUR (slovom: šesťdesiatštyri eur).
2. Nájomca je povinný nájomné ročne vždy najneskôr do 31. januára kalendárneho roka za príslušný kalendárny rok, a to bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200324. 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 01.08.2022 do 31.12.2022, t.j. do konca prvého kalendárneho roka v ktorom predmet nájmu užíva, vo výške 26,65 EUR (slovom: dvadsaťšesť eur a šesťdesiatpäť centov) bezhotovostným prevodom alebo vkladom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200324 najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
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.
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 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 je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady akékoľvek 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 technických úprav podľa tohto bodu bude vyžadovať, oznámiť vykonanie akýchkoľvek úprav a prác na stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava-Rača. 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 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.
4. 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.
5. 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.
6. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho hnuteľných 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..
7. 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 požiaru ochranu.
8. 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.

9. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
10. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane zimnej údržby, a prípadných opráv predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady.
11. 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.
12. 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.
13. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na prípadné úpravy predmetu nájmu najmä podľa Čl. 4 body 2 a 4 zmluvy, udržiavacie práce, 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 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) nedodríava 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 7 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. 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. 2 body 2 a 4 a Čl. 4 bod 2 tejto 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 100,- EUR (slovom: jednasto 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 doručeníu 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 doručeníu 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.

V Bratislave dňa: 26.7.2022

V Bratislave dňa: 26.7.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

Zdeněk Štěpánek