

Nájomná zmluva č. 5605/2022

Čl. I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Hlavné mesto SR Bratislava**
Primaciálne námestie 1
814 99 Bratislava
IČO : 603 481
Zastúpené: Ing. arch. Matúšom Vallom

Správca: Zastúpené správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov:
Mestská časť Bratislava-Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava,
Číslo účtu:
IBAN :
BIC : SUBASKBX
IČO : 603 155
DIČ : 2020699516
Zastúpená: **Ing. Martinom Chrenom**
starostom mestskej časti Bratislava - Ružinov
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca : **Július Szelle**
Narodený :
Trvalý pobyt: Stromová 25, 831 01 Bratislava
a
Michaela Szelleová
Narodená :
Trvalý pobyt: Stromová 25, 831 01 Bratislava
(ďalej aj ako „ nájomca “)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto nájomnú zmluvu o nájme pozemku:

Čl. II Predmet nájmu

1.Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí, v znení neskorších predpisov, zákona SNR č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Štatútu hl. m. SR Bratislavy a jeho dodatkov a na základe Protokolu č. 24 zo dňa 30.09.1991 má vo svojej správe nehnuteľnosť - pozemok v **kat.úz. Nivy, Bajkalská ulica :**

- **parc. č. 15277/92** vo výmere **18 m²**, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok je v katastri nehnuteľností evidovaný: okres Bratislava II, obec: BA-m.č.RUŽINOV ako parcela registra „C“, zapísaný na liste vlastníctva č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislava.

2.Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok špecifikovaný v ods.1 tohto článku, tak ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej aj ako „ pozemok“).

Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Čl. III **Účel nájmu a spôsob užívania**

1.Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania pozemok uvedený v Čl. II ods.1,2 tejto zmluvy, za účelom riadneho užívania stavby - **garáže s. č.** , ktorá je vybudovaná na predmetnom pozemku. Garáž je vo vlastníctve nájomcu, evidovaná v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č.

2.Nájomca sa zaväzuje využívať pozemok výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tejto povinnosti zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ustanovením § 544 a nasledujúce Občianskeho zákonníka, ktorú je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi vo výške **1 €**, za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.

3.Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetného pozemku, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom ho do nájmu preberá.

Čl. IV **Vznik , doba a ukončenie nájmu**

1.Nájom vznikne dňom účinnosti tejto zmluvy podľa Čl. VII ods.7 a dojednáva sa na **neurčitú dobu**.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :

- a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
- b) Výpoveďou prenajímateľa a to i bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- c) Odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou alebo príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
- d) Zánikom nájmu z dôvodu odkúpenia pozemku nájomcom uvedeného v čl. II ods.1 tejto zmluvy a to dňom kladného právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava – Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Čl. V **Úhrada za nájom**

1.Nájomné je stanovené podľa zákona NR SR č.18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške **8,64 € /m² /ročne** ,t.j.:

$$18\text{m}^2 \times 8,64 \text{ € /m}^2 \text{ /ročne} = 155,52 \text{ € ročne}$$

Nájom za užívanie pozemku podľa Čl. II tejto nájomnej zmluvy, na ktorom sa nachádza stavba – garáž vo vlastníctve nájomcu bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov Uznesením č. 553/ XL /2010 zo dňa 26.10.2010 ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods.9 písm. c) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do nájmu vlastníčkovi stavby – garáže, za účelom riadneho užívania tejto stavby – garáže na predmetnom pozemku s dobou nájmu na neurčitú dobu minimálne za nájomné podľa znaleckého posudku.

V znaleckom posudku č.11/2012 bola stanovená všeobecná hodnota nájmu pozemkov vo výške 8,644 € /m² /ročne .

Úhrada a nájomné za užívanie pozemku do 31.12.2021 boli uhradené predošlým nájomcom na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov Ružinov vo VÚB Bratislava - Ružinov.

Úhradu za užívanie pozemku za obdobie **od 01.01.2022** do prvého dňa nájmu podľa Čl. IV ods.1 tejto zmluvy zodpovedajúcu nájomnému za príslušné obdobie podľa Čl. V ods.1 tejto zmluvy, a zaväzuje sa ju uhradiť v lehote do **30 dní** od podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť **nájomné za** prenajatý pozemok za obdobie počnúc prvým dňom nájmu do 31.12.2022 podľa Čl. V ods.1 tejto zmluvy v lehote do **30 dní** od podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa.

Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

2. Za obdobie od 01.01.2023 a v nasledujúcich kalendárnych rokoch sa nájomca zaväzuje zaplatiť nájomné podľa Čl. V ods.1 tejto zmluvy vždy do **31. 01. príslušného kalendárneho roku** na účet prenajímateľa. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

Názov účtu : Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová č.21

Číslo účtu :

IBAN :

BIC : SUBASKBX

V – symbol : 6770008533

K – symbol : 0308

(ďalej aj ako „účet prenajímateľa“)

3.V prípade, že nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutom termíne riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške **0,05 %** z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Obč. zákonníka nie je týmto dotknutá.

4. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie v SR meranú indexom – HICP, zverejňovanú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok. K úprave nájomného dôjde prvý krát ku dňu **01. 04. 2023**. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený uskutočniť oznámením – zaslaním doporučenej zásielky nájomcovi. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.

5. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie

nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté oprávnený určiť prenajímateľ sám. Prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený, bez ohľadu na odsek 4 tohto článku každoročne prehodnotiť a upraviť výšku dohodnutého nájomného. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje uzatvoriť dodatkom k tejto nájomnej zmluve novú dohodu o zmene ceny nájmu – nájomného. V prípade, že na dohodu o zmene nájmu- nájomného nájomca v lehote, určenej prenajímateľom nepristúpi, je prenajímateľ oprávnený od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť.

Čl. VI

Osobitné ustanovenia

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmetný pozemok bude užívať iba na účel uvedený v Čl. III tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od tejto nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť.

2. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať a rešpektovať všetky predpisy na ochranu životného prostredia. Nájomca sa zaväzuje užívať pozemok v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný na vlastné náklady zabezpečiť ochranu pozemku pred poškodením alebo zneužitím.

3. Nájomca nie je oprávnený dať pozemok do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 3 € za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti a zároveň oprávnenie od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť.

4. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmetný pozemok, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky jeho úpravy a celoročnú údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním pozemku.

5. Nájomca na predmetnom pozemku preberá povinnosti prenajímateľa ako správcu a za vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Ružinov v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.

6. Zodpovednosť za škody na pozemku sa riadi ustanoveniami VI. časti druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca sa zaväzuje k poslednému dňu nájmu na svoje náklady uviesť pozemok do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany nájomcu, prenajímateľ je oprávnený uviesť pozemok do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.

8. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznamovať prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť nájom pozemku (zmena adresy nájomcu, zmena mena a priezviska, prevod vlastníckeho práva k stavbe garáže postavenej na predmetnom pozemku). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 33 €.

9.Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť, ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva, pokiaľ bude predmetný pozemok užívať v súlade s touto zmluvou a platnými predpismi.

10.V súlade s ustanovením § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať s porušením povinností nájomcu náhradu škody presahujúcu výšku dohodnutej zmluvnej pokuty v tejto zmluve.

11.Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo v prípade zmeny adresy nájomcu nová adresa nájomcu, ktorá bola prenajímateľovi riadne oznámená v súlade s odsekom 8 tohto článku.

12.Nájomca súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11 tohto článku bude považovaná za doručenú priamo do vlastných rúk a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 11 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenú 3 dňom odo dňa jej uloženia na pošte a to i v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Čl. VII

Záverečné ustanovenia

1.Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

2.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.

3.Zmluva je vyhotovená v 7 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami 5 prevezme prenajímateľ a 2 nájomca.

4.K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku k zmluve alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, jej obsahu porozumeli a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

6.Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

7.Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona NR SR č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občianskeho zákonníka) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom úradom vlády SR. V zmysle uvedených predpisov preto zmluvné strany udeľujú svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

8.Nájomca je povinný sledovať dátum nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy jej zverejnením podľa predchádzajúceho odseku tak, aby úhradu a nájomné za užívanie pozemku podľa Čl. V tejto zmluvy uhradil v stanovenej lehote. Prenajímateľ pritom nie je povinný upozorňovať nájomcu na nadobudnutie účinnosti tejto zmluvy jej zverejnením podľa predchádzajúceho odseku.

V Bratislave dňa : 01.07.2022

Prenajímateľ :

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
v zastúpení :
Ing. Martin Chren, v. r.
starosta mestskej časti
Bratislava-Ružinov

V Bratislave dňa :28.07.2022

Nájomca :

.....
Július Szelle, v. r.

.....
Michaela Szelleová, v. r.