

Nájomná zmluva č. 12985/2022

Článok I. Zmluvné strany

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

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:
IČO:
DIČ:
Zastúpená: **Ing. Martinom Chrenom**
starostom mestskej časti Bratislava-Ružinov

(ďalej len ako „prenajímateľ“)

Nájomca : **DANELO s. r. o.**
Sídlo: Mierová 633/24, 925 21 Sládkovičovo
Zastúpená: **Danielom Rosenbergom**, konateľom spoločnosti
Podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Trnava
Oddiel: Sro
Vložka číslo:
IČO:
DIČ:

(ďalej len ako „nájomca“)

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

Článok II. Predmet zmluvy

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. 94 zo dňa 30. 9. 1991 má vo svojej správe nehnuteľnosti - pozemky v lokalite Slovinskej ulice, **katastrálne územie Trnávka:**

- **parc. č. 15096/10** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²,
 - **parc. č. 15096/11** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1329 m²,
 - **parc. č. 15096/187** - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m²,
- ktoré sú v katastri nehnuteľností evidované: okres Bratislava II, obec:BA-m.č.RUŽINOV ako **parcely registra „C“**, zapísané na **liste vlastníctva č. 1**, vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, pozemky v lokalite Slovinskej ulice, **katastrálne územie Trnávka**, nasledovne:

- **parc. č. 15096/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²,**
- **časť parc. č. 15096/11 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6,5 m²,**
- **parc. č. 15096/187 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m²**

tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „pozemky“). Kópia z katastrálnej mapy, je neoddeliteľnou súčasťou tejto nájomnej zmluvy.

Článok III. Účel nájmu a spôsob užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do odplatného užívania pozemky v lokalite Slovinskej ulice, **kat. úz. Trnávka**, evidované na LV č. 1, uvedené v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy, za účelom užívania:

- **parc. č. 15096/10** zastavanej stavbou - administratívnou budovou so súpisným číslom , evidovanej na LV č. vo vlastníctve nájomcu,
- **časti parc. č. 15096/11** príľahlej plochy, na ktorej je vybudovaný zastrešený a spevnený vstup do stavby administratívnej budovy so súp. č. 3414 na parc. č. 15096/10,
- **parc. č. 15096/187** príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou súp. č. 3414 na parc. č. 15096/10, slúži ako obslužný priestor administratívnej budovy s realizovanými stavebnými opatreniami zabezpečujúcimi stabilitu administratívnej budovy.

2. Nájomca sa zaväzuje využívať pozemky 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 prenájomateľovi vo výške **17,00 €**, za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti.

3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s faktickým aj právnym stavom predmetných pozemkov, že tieto sú v stave spôsobilom na dohodnuté a ním vymienené užívanie a v takom ich preberá do nájmu.

Článok IV. Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vznikne dňom účinnosti tejto zmluvy podľa čl. VIII. ods. 8 a dojednáva sa na **neurčitú dobu**.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:

- a) Písomnou dohodou zmluvných strán.
- b) Výpoveďou prenájomateľa, 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 pozemkov nájomcom, uvedených v čl. II. ods. 2 tejto zmluvy, a to dňom kladného právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Bratislava - Katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Článok V. Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Zb. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške **4 365,50 €/rok**.

Nájom za užívanie pozemkov v katastrálnom území Trnávka, podľa Čl. II. tejto nájomnej zmluvy bol, v zmysle § 7 ods. 10 písm. a) Všeobecného záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 13/2012 z 15. 05. 2012, prerokovaný v Porade vedenia mestskej časti Bratislava-Ružinov dňa 18. 10. 2022, ktorá schválila nájom nehnuteľností - pozemkov v lokalite Slovinskej ulice v Bratislave, parciel registra „C“ KN parc. č. 15096/10, časti parc. č. 15096/11 a parc. č. 150936/187, kat. úz. Trnávka, evidovaných na LV č. 1, podľa právoplatného Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno, **na dobu neurčitú**, nasledovne:

- **parc. č. 15096/10 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 168 m²**, zastavanej stavbou - administratívnou budovou so súpisným číslom 3414, evidovanej na LV č. 3838 vo vlastníctve spoločnosti DANELO s. r. o. so sídlom Mierová 24, 925 21 Sládkovičovo, IČO: 53 677 960, **za nájomné vo výške 19,00 €/m²/rok, t. j.:**

$$168 \text{ m}^2 \times 19,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3\,192,00 \text{ €/rok};$$

- **časti parc. č. 15096/11- zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6,5 m²**, ako príľahlej plochy na ktorej je vybudovaný zastrešený a spevnený vstup do stavby administratívnej budovy so súp. č. 3414, **za nájomné vo výške 19,00 €/m²/rok, t. j.:**

$$6,5 \text{ m}^2 \times 19,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 123,50 \text{ €/rok};$$

- **parc. č. 15096/187 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 75 m²**, ako príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou súp. č. 3414, slúži ako obslužný priestor administratívnej budovy s realizovanými stavebnými opatreniami zabezpečujúcimi stabilitu administratívnej budovy a technickými opatreniami - umiestnený stožiar so satelitným prijímačom pre internetový signál do administratívnej budovy súp.č.3414 na parc. č. 15096/10, kat. úz. Trnávka, **za nájomné 14,00 €/m²/rok, t. j.:**

$$75 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,050,00 \text{ €/rok};$$

čo predstavuje nájomné spolu: 4 365,50 €/rok,

Úhradu za užívanie pozemkov za obdobie **od 29. 07. 2022** do prvého dňa nájmu podľa čl. IV ods. 1 tejto zmluvy zodpovedajúcu nájomnému za príslušné obdobie podľa čl. V ods. 1 tejto zmluvy, uznáva nájomca ako svoj dlh voči prenajímateľovi čo do dôvodu i výšky a zaväzuje sa ho uhradiť v lehote do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov vo VÚB Bratislava - Ružinov.

Nájomca sa zaväzuje zaplatiť **nájomné** za prenajaté pozemky za obdobie počnúc prvým dňom nájmu **do 31. 12. 2022** podľa čl. V ods. 1 tejto zmluvy. Spolu nájomné a úhrada za užívanie pozemkov predstavuje **za rok 2022** sumu **1 855,00 €**, ktorú sa zaväzuje nájomca uhradiť do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov vo VÚB Bratislava - Ružinov. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

2. V nasledujúcich kalendárnych rokoch sa nájomca zaväzuje zaplatiť nájomné **podľa čl. V. ods. 1** tejto zmluvy vždy do **31. 01.** príslušného kalendárneho roku **2 000,00 €** a do **30. 06.** príslušného kalendárneho roku **2 365,50 €** na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov vo VÚB Bratislava – Ružinov. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa, nasledovne.

Názov účtu: Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21

Číslo účtu:

IBAN: SK38

BIC:

V – symbol:

K – symbol:

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 Občianskeho 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.

Článok VI. Osobitné dojednania

1. Nájomca sa zaväzuje, že predmetné pozemky bude užívať iba na účel uvedený v čl. III. tejto zmluvy. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť.

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

3. Nájomca nie je oprávnený dať pozemky do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vzniká prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 17,00 € za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti a zároveň oprávnenie od tejto nájomnej zmluvy odstúpiť.

4. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmetné pozemky, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky ich úpravy a celoročnú údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním pozemkov. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 300,00 €.

5. Nájomca na predmetných pozemkoch 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 pozemkoch sa riadi ustanoveniami VI. časti druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca sa zaväzuje k poslednému dňu nájmu na svoje náklady uviesť pozemky 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 pozemky 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 pozemkov (zmena adresy nájomcu, zmena mena a priezviska, prevod vlastníckeho práva k stavbe - administratívnej budove súp. č. 3414 postavenej na parc. č. 15096/10, kat. úz. Trnávka, vrátane vybudovaného zastrešeného a spevneného vstupu do administratívnej budovy súp. č. 3414 a obslužného priestoru administratívnej budovy s realizovanými stavebnými opatreniami zabezpečujúcimi stabilitu administratívnej budovy. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 70,00 €.

9. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť, ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva, pokiaľ bude predmetné pozemky 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 korešpondenčná adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo v prípade zmeny adresy nájomcu nová adresa nájomcu, ktorá bola prenajímateľovi riadne oznámená v súlade s článkom 8 tohto článku.

12. Nájomca súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11. tohto článku bude považovaná za doručení 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 zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení 5. dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VII. Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny zväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich zo zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa odseku 1 tohto článku ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, bude sa to považovať za hrubé porušenie zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VIII. 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 6 rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami 4 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. Nájomca v zmysle zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, dáva svoj súhlas, aby poskytnuté údaje prevádzkovateľ, mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 08 Bratislava, IČO: 603 155, spracoval pre účely evidencie údajov a uzatvorenia zmluvy o nájom. Doba spracúvania údajov je doba trvania nájmu a v zmysle registratúrneho poriadku Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Ružinov 10 rokov po jeho ukončení. Právnym základom spracúvania osobných údajov je zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.

8. 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 zmluvná strana udeľuje svoj súhlas so zverejnením tejto zmluvy.

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

V Bratislave dňa: 27. 10. 2022

V Bratislave dňa: 28. 10. 2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

DANELO s. r. o.

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

.....
Daniel Rosenberg, v. r.
konateľ spoločnosti