

ZMLUVA O NÁJME Č. 28/2023/HS

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(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
e-mail: podatelna@raca.sk
(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Vlastníci bytov a NP Cyprichova 2-18, Bratislava,

v zastúpení: **Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o.**

so sídlom: Tomášikova 10/A, Bratislava 821 03

zastúpená: František Meton, konateľ

IČO: 35 895 403

DIČ: 2021858685

bankové spojenie:

číslo účtu:

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro, vložka číslo: 32657/B

kontaktná osoba: Peter Sedlák

e-mail:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 556/28/06/22/P zo dňa 28.06.2022, uznesenia č. UZN 579/27/09/22/0 zo dňa 27.09.2022 a uznesenia č. 26/15/12/22/P zo dňa 15.12.2022 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 Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je na základe Hospodárskej zmluvy o prevode práva hospodárenia s národným majetkom č. 843/1990/ObHSŠZaDJ III. do pôsobnosti Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 11.1.1991 a protokolom č. 59/1991 o zverení majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava Rača zo dňa 19.09.1991, správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy - pozemku registra „C“ KN parc. č. 17375/29, o celkovej výmere 1494 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 1, pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej len „Pozemok“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť, do nájmu.

Čl. 2 Predmet, účel a doba nájmu

1. Predmetom zmluvy je nájom časti pozemku parc. č. 17375/29, k.ú. Rača o výmere 75 m² (ďalej len ako „predmet nájmu“). Predmet nájmu je zakreslený v kópii snímky katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 k zmluve.
2. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu za účelom výstavby (resp. vybudovania) a užívania uzamykateľného kontajnerového stojiska, umiestnenia nádob na komunálny, triedený a biologicky rozložiteľný odpad, v kontajnerovom stojisku postavenom na predmete nájmu, pre bytové domy Cyprichova 1, 3, Cyprichova 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, v zmysle projektovej dokumentácie vyhotovenej firmou miestor s. r. o., Račianska ulica 78, 831 02 Bratislava - mestská časť Nové Mesto (ďalej v texte aj len „kontajnerové stojisko“).
3. V rámci dohodnutého účelu nájmu a v súvislosti s výstavbou kontajnerového stojiska, Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca umiestni do ukončenia výstavby na predmete nájmu v nutnej miere a v nevyhnutnom čase aj potrebné stavebné materiály a technické zariadenia pre realizáciu rekonštrukcie predmetu nájmu.
4. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú od 01.03.2023**.
5. Nájomca si je vedomý v akom stave sa predmet nájmu nachádza, s predmetom nájmu sa vopred oboznámil, jeho právny, faktický a skutkový stav mu je dostatočne známy, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy. O odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu spíšu a podpíšu zmluvné strany protokol o odovzdaní a prevzatí.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 5,00 EUR/m²/rok za predmet nájmu, t.j. za predmet nájmu o výmere 75 m² je nájomné za 1 rok vo výške 375,- EUR (slovom: tristosedemdesiatpäť eur).
2. Nájomca je povinný celkové nájomné uvedené v predchádzajúcom bode uhrádzať ročne, vždy najneskôr do 31. januára kalendárneho roka za príslušný kalendárny rok. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 31. dňa mesiaca január príslušného roka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. 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 01.03.2023 do 31.12.2023, t.j. do konca prvého kalendárneho roka, v ktorom Nájomca predmet nájmu užíva, vo výške 312,50 EUR (slovom: tristodvanásť eur a päťdesiat centov), pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného faktúru uvedeného v tomto bode do 20.03.2023. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
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 vykazaného 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 sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy a údržbu (vrátane zimnej údržby), ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca je zároveň povinný denne udržiavať poriadok a čistotu predmetu nájmu a v jeho okolí a to najmenej v okruhu 2 metre od predmetu nájmu a ďalšiu potrebnú starostlivosť v predmete nájmu, vyvolanú vonkajšími vplyvmi výlučne na vlastné náklady.
3. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/2017 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.
4. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady akékoľvek stavebné práce a technické úpravy na predmete nájmu len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať vopred písomne odsúhlasiť a potvrdiť Prenajímateľovi projekt (resp. konkrétny návrh jeho realizácie) a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu predmetu nájmu po realizácii dohodnutých úprav a/alebo prác vo vzťahu ku kontajnerovému stojisku.
5. Súhlas Prenajímateľa podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné zo strany Nájomcu požiadať príslušný stavebný úrad. Náklady stavebného konania a príp. sankcie za neoznámenie príslušnému stavebnému úradu znáša výlučne Nájomca.
6. Nájomca je povinný prípadné požiadavky na stavebné úpravy časti komunikácie (chodníka) a dopravné značenie v časti priliehajúcej k predmetu nájmu prerokovať s príslušným cestným správnym orgánom. Nájomca sa zaväzuje realizovať stavebné úpravy časti komunikácie (chodníka) na základe právoplatného stavebného povolenia.
7. Nájomca je povinný pred realizáciou prípadných prác podľa bodu 4 tohto článku zmluvy rešpektovať a nenarúšať trasy podzemných sietí vrátane ochranného pásma tak, aby neboli realizáciou stavebných a/alebo technických prác 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.
8. Nájomca je oprávnený vykonať výrub drevín s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa a po predchádzajúcej konzultácii s Prenajímateľom (referentom Oddelenia životného prostredia a dopravy Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Rača).

9. 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.
10. V prípade, že si predmet nájmu bude vyžadovať osobitné opravy a/alebo úpravy realizované špecializovanými organizáciami, Nájomca je povinný strpieť vykonanie týchto prác na/v predmete nájmu.
11. 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.
12. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka/správcu, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Rača v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, životného prostredia, zimnej údržby a pod., a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
13. 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.
14. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
15. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu, alebo inej dispozície tretej osobe, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
16. 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.
17. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať úhradu nákladov ani žiadnu inú kompenzáciu nákladov spojených s výstavbou kontajnerového stojiska, stavebnými úpravami komunikácie (chodníka) a prípadného dopravného značenia, podľa bodu 6 tohto článku, a ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto úprav alebo prác uvedených v tomto bode zmluvy.

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 a/alebo kontajnerového stojiska;
- b) v prípade porušenia Čl. 2 bod 2 zmluvy;
- c) mešká o viac ako jeden (1) mesiac s platením nájomného;
- d) vykonal stavebné alebo akékoľvek iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
- e) nedodríava v rozsahu ním (Nájomcom) vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov uvedených najmä v Čl. 4 bod 12 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 tejto 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 bod 2 a Čl. 4 bod 4 tejto zmluvy. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

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 doručenú do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú 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

4. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručení dňom jej odoslania, pričom je potrebné preukázať doručenie elektronickej pošty (e-mailu) potvrdením o odoslaní e-mailu a potvrdením o prečítaní správy, pričom spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje za správu automaticky vygenerovanú systémom.

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. Nájomca je oprávnený postúpiť akékoľvek práva nadobudnuté na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s ňou na tretie osoby len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
4. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. 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.
6. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha č. 1: Kópia snímky katastrálnej mapy

V Bratislave dňa: 24.02.2023

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 27.02.2023

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

František Meton
konateľ