

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 71/2023

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z. n. p. (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Nám. sv. Františka 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostkou: **Danou Čahojovou**
bankové spojenie: Prima banka Slovenska, a.s.
číslo účtu (IBAN): SK19 5600 0000 0018 0414 3001
IČO: 603520
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: **AJAN company, s.r.o.**

(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

I.

Predmet nájmu

Predmetom nájmu je pozemok registra C-KN - časť parc. č. 2060/3 – zastavané plochy a nádvoría o výmere 35,5 m² nachádzajúci sa na Lackovej ulici. Na pozemku je umiestnený predajný stánok vo vlastníctve nájomcu, za účelom podnikateľskej činnosti – predaj zmrzliny.

II.

Doba nájmu a skončenie nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie **od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2025.**
2. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zmenou majiteľa predajného stánku;
nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu nového vlastníka stánku a skutočnosti rozhodujúce pre zmenu vlastníctva, inak je prenajímateľ oprávnený ďalej požadovať peňažnú náhradu za užívanie pozemku od nájomcu v zmysle tejto zmluvy,
 - d) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa,
 - e) výpoveďou prenajímateľa, a to aj bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jednomesačná,

- f) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - g) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v lehotách splatnosti uvedených v článku III tejto zmluvy,
 - h) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak nesúhlasí s úpravou výšky nájomného podľa článku III. ods. 4 tejto zmluvy, pričom toto právo musí účinne zrealizovať do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o úprave výšky nájomného.
- 3. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - 4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Tým nie sú dotknuté fikcie doručenia podľa článku V. ods. 3 a 4 tejto zmluvy.
 - 5. Skončenie zmluvného vzťahu nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.

III.

Nájomné a spôsob úhrady

- 1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 22/2023 zo dňa 14.02.2023 a **aktuálne je vo výške:**
 - **43,45 EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje **1 542,48 EUR/rok**.
- 2. Ročné nájomné vo výške **1 542,48 EUR** nájomca uhradí priamo na účet (IBAN) prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu (VS), v dvoch rovnakých polročných splátkach vopred **po 771,24 EUR a to vždy k 15.1. a k 15.7. príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa.**
- 3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právnym úkonom meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrt'roka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve **o výšku miery inflácie** stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
- 4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právnym úkonom upraviť výšku nájomného aj v iných prípadoch ako je prípad upravený v bode 3 tohto článku zmluvy, a to najmä v prípade zmeny predpisov, nariadení, usmernení, rozhodnutí alebo iných dokumentov (napr. znalecký posudok a pod.), ktoré majú vplyv na tvorbu a/alebo určenie výšky cien prenájmov nehnuteľností v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Úpravu výšky nájomného z tohto dôvodu je prenajímateľ povinný vopred písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a upraveným nájomným v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
- 5. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov.

6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca preberá do nájmu pozemok uvedený v článku I. tejto zmluvy, pričom sa zaväzuje, že tento pozemok bude užívať výlučne na účel uvedený v tejto zmluve.
2. Nájomca nie je oprávnený prenajať pozemok a tým aj stánok dať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu zmenu nového vlastníka stánku a skutočnosti rozhodujúce pre zmenu vlastníctva.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť udržiavanie okolia predmetu nájmu v čistote a poriadku ako aj dbať na dodržiavanie verejného poriadku osobami, ktoré využívajú služby nájomcu. Nájomca je povinný zabezpečiť si osobitnú zbernú nádobu na odpad, ktorý vzniká prevádzkou predajného stánku. Odvoz odpadu je nájomca povinný si objednať u oprávnenej osoby na vlastné náklady a dohodnúť dostatočný interval odvozu. Taktiež je povinný uzavrieť priamo dodávateľské zmluvy na dodávku elektriny, vody a napojenia na kanalizáciu.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť zásobovanie stánku tak, aby neboli porušované predpisy o cestných komunikáciách, pričom stánok treba prevádzkovať tak, aby nebol rušený pohyb chodcov po chodníku.
6. Po skončení nájomného vzťahu je nájomca povinný predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu s prihliadnutím k obvyklému opotrebeniu, ako aj ukončiť dodávateľské zmluvy citované v bode 4 tohto článku zmluvy. **Odstránenie predajného stánku a úpravu predmetu nájmu zabezpečí nájomca na vlastné náklady do 10 dní od skončenia nájmu** /v prípade skončenia nájmu podľa článku II. ods. 2 písm. h) tejto zmluvy do 30 dní od skončenia nájmu/, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. Pri demontáži vybudovaných prípojok uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy je potrebné dodržať bezpečnostné predpisy. Ak nedôjde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.
7. V prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v tomto článku zmluvy môže byť nájomcovi uložená zmluvná pokuta vo výške 300,00 Eur za každé porušenie. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe výzvy prenajímateľa na jej úhradu, a to do 15 dní od jej doručenia nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
8. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť, ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva, pokiaľ bude predmet zmluvy užívať v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi.

V.

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán

uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak sa nejedná o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty.

2. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa zmluvná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne, najneskôr však do 2 kalendárnych dní od kedy zmena nastane, písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade písomností mimo bežnej komunikácie doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
 - zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do piatich dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela.
4. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na ním oznámenú adresu podľa bodu 2 tohto článku zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za doručenú nájomcovi dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvedel (napr. vrátenie z dôvodu neznámeho adresáta).

VI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. zákona o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že za obdobie užívania predmetu nájmu bez právneho titulu nájomca uhradí prenajímateľovi peňažnú náhradu vo výške nájomného upraveného v článku III. ods. 1 tejto zmluvy a to do 30 dní od podpisu zmluvy. Rovnako sa v tejto lehote nájomca zaväzuje uhradiť prenajímateľovi alikvotnú časť nájomného upraveného v článku III. ods. 1 tejto zmluvy za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do konca prvého polroka 2023.
4. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné zmeniť aj jednostranne a to prostredníctvom jednostranného právneho úkonu (oznámenia) doručeného druhej zmluvnej strane, bez nutnosti uzatvárania dodatku k zmluve, keď dochádza k zmene:
 - a) bankového spojenia oznámeného druhej zmluvnej strane,
 - b) identifikačných údajov oznámených druhej zmluvnej strane,
 - c) výšky nájomného spôsobom upraveným v článku III. ods. 3 a 4 tejto zmluvy.

5. Zmluva sa uzatvára v štyroch rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri rovnopisy dostane prenajímateľ a jeden rovnopis dostane nájomca.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva nie je uzatvorená v tiesni, za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Účastníci zmluvného vzťahu si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dana Čahojová, starostka
Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

.....
AJAN company, s.r.o.