

## Nájomná zmluva č. 13977/2023

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „Zmluva“)

### Článok I Zmluvné strany

**Prenajímateľ:** **Mestská časť Bratislava-Ružinov**  
So sídlom: Mierová 21, 827 05 Bratislava  
IČO:  
DIČ:  
Bankové spojenie (IBAN):  
Variabilný symbol:  
Konštantný symbol:  
Konajúci: Ing. Martinom Chrenom, starostom

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

**Nájomca:** **Silvia Olejárová**  
Narodená:  
Trvalý pobytom: Miletičova 74, 821 09 Bratislava

(ďalej aj ako „**Nájomca**“)

Prenajímateľ, Nájomca spolu aj ako „zmluvné strany“ a samostatne aj ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare

### Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je na základe Protokolu č. 24 zo dňa 30. 09. 1991 v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) správcom majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to nehnuteľnosti - pozemku „C“ KN **parc. č. 9499/6 o výmere 19 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Nivy**, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva číslo **7**, lokalita **Miletičova** (ďalej len „**Pozemok**“).
2. Na Pozemku sa nachádza stavba - garáž so súpisným číslom , ktorá je evidovaná na liste vlastníctva číslo (ďalej len „**garáž**“) vo výlučnom vlastníctve Nájomcu.

### Článok III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1. tejto Zmluvy do užívania, pričom Nájomca tento Pozemok preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza, za účelom ako je tento uvedený v Článku IV tejto Zmluvy a Nájomca sa zároveň zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať za užívanie Pozemku zmluvne dohodnuté nájomné podľa podmienok dohodnutých v Článku V tejto Zmluvy.
2. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je kópia katastrálnej mapy s vyznačeným Pozemkom.

### Článok IV Účel nájmu a spôsob užívania

1. Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1 Zmluvy je Nájomca oprávnený užívať výlučne za účelom užívania garáže.
2. 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.

## Článok V

### Cena nájmu a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za užívanie Pozemku bolo schválené Uznesením Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava–Ružinov č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 (ďalej len „uznesenie MZ“) ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a predstavuje sumu vo výške 8,64 €/m<sup>2</sup>/rok, **t. j. 164,16 € ročne za celý predmet nájmu**, 19 m<sup>2</sup> (výmera Pozemku) x 8,64 (nájom za m<sup>2</sup>) = 164,16 € (ročné nájomné).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vopred, každoročne do 31. 01. príslušného kalendárneho roka, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorý je tiež uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Nájomca užíval predmet nájmu v období pred účinnosťou tejto Zmluvy bez právneho dôvodu, t. j. bez uzavretej nájomnej zmluvy, a to od 05. 10. 2023 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. **Úhrada a nájomné za užívanie pozemku za obdobie 05. 10. 2023 do 31. 12. 2023** zodpovedajúce nájomnému za príslušné obdobie podľa Čl. V ods. 1 tejto Zmluvy uhradí Nájomca v sume do 30 dní od uzatvorenia tejto Zmluvy na účet mestskej časti Bratislava-Ružinov vo VÚB-Bratislava-Ružinov.
4. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Pozemku za ďalšie kalendárne roky, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Pozemku za ďalšie kalendárne roky o viac ako dva (mesiace) vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €; prípadný nárok na náhradu škody tým nie je nijako dotknutý.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne spôsobom uvedeným v tomto bode. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcovi na adresu Nájomcovi uvedenú v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do 01. mája príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. K úprave nájomného môže dôjsť prvýkrát od **01. januára 2024**. Zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené po zaplatení nájomného, uhradí Nájomca rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.
7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania príslušnej finančnej sumy na účet Prenajímateľa.

## Článok VI

### Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať Pozemok výhradne za účelom užívania garáže a je povinný sa oň riadne starať.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu alebo výpožičky, resp. akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 €.
3. Akékoľvek zmeny na Pozemku je Nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ udelí takýto písomný súhlas, Nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Pozemku.

4. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Ružinov, týkajúcimi sa najmä:
  - a) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
  - b) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava–Ružinov,
  - c) starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislavy–Ružinov.
5. Nájomca je povinný v okruhu 2 metrov okolo garáže do každej strany udržiavať čistotu a poriadok, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200 €, a to za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, Nájomca daný stav neodstráni v lehote stanovenej v písomnej výzve Prenajímateľa.
6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť nájom Pozemku (zmena adresy trvalého pobytu, zmena mena a priezviska, prevod vlastníckeho práva garáže). V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €.
7. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Prenajímateľ je popri dojednanej zmluvnej pokute oprávnený požadovať (uplatňovať si) aj náhradu škody v celom rozsahu, ktorá vznikla porušením takejto povinnosti.
8. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy, a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa, doručením na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3 dní odo dňa uvedeného na podacom lístku alebo potvrdení o prevzatí zásielky na poštovú prepravu, **a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.**
9. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.

## Článok VII

### Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy vznikne dňom účinnosti.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. Nájom je možné ukončiť:
  - a) dohodou zmluvných strán,
  - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 1 mesiaca, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede Nájomcovi,
  - c) odstúpením zmluvných strán v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Táto Zmluva zaniká v prípade straty vlastníckeho alebo iného dispozičného práva Nájomcu ku garáži.
5. Ukončením Zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v bode 3 písm. b) a c) alebo spôsobom uvedenom v bode 4 tohto ustanovenia Zmluvy nezaniká povinnosť Nájomcu zaplatiť nájomné, na ktoré vzniklo Prenajímateľovi právo pred nadobudnutím momentu účinnosti ukončenia tejto Zmluvy, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné uplatnenie vzniknutých sankcií a právo Prenajímateľa na náhradu škody voči Nájomcovi vzniknutej pred momentom účinného ukončenia tejto Zmluvy.

## **Článok VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia, v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
5. Nájomcovia v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dávajú súhlas Prenajímateľovi so spracovaním svojich osobných údajov.
6. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z ktorých štyri (4) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden (1) rovnopisov Nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave dňa 25.10.2023

V Bratislave dňa 25.10.2023

Za Prenajímateľa  
**Mestská časť Bratislava-Ružinov**

Za Nájomcu

.....  
**Ing. Martin Chren, starosta, v. r.**

.....  
**Silvia Olejárová, v. r.**