

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 563/2023

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 č. 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostkou: **Danou Čahojovou**
bankové spojenie: Prima banka Slovenska, a.s.
IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001 VS: **2121563**
IČO: 603520
(ďalej len „prenajímateľ“)

Nájomca: Vladimír Urbánek nar.
trvale bytom:
IBAN:
e-mail:
tel. č.:

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I. Predmet nájmu

Predmetom nájomnej zmluvy je pozemok registra C-KN parc. č. 375 o výmere 20 m² na Segnerovej ulici (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Na pozemku je postavená garáž súp. č. 6193, ktorá je vo vlastníctve nájomcu, zapísaná na LV č. 1815, k. ú. Karlova Ves a slúži na parkovanie osobného motorového vozidla. Garáž nie je predmetom nájmu.

Článok II. Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie **od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2024.**
2. Nájom končí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) zmenou vlastníka garáže;

nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu nového vlastníka garáže a skutočnosti rozhodujúce pre zmenu vlastníctva, inak je prenajímateľ oprávnený naďalej požadovať peňažnú náhradu za užívanie pozemku od nájomcu v zmysle tejto zmluvy,

- d) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jednomesačná,
 - e) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak nájomca neuhradí nájomné v lehote splatnosti uvedenej v čl. III tejto zmluvy.
3. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená 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 nevyklučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.

Článok III. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 38/2023 zo dňa 25.04.2023 **vo výške 11,38 EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje **227,60 EUR/rok**.
2. Ročné nájomné vo výške **227,60 EUR** nájomca uhradí priamo na účet IBAN prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy vopred **do 31. januára príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa s uvedením VS (uvedené v záhlaví tejto zmluvy)**.
3. Alikvotná časť nájomného za obdobie od **01.11.2023 do konca roka 2023** vo výške určenej v zmysle článku III. ods. 1 tejto zmluvy predstavuje sumu **37,94 EUR** (11,38 EUR x 20 m² /2 mesiace), ktorú nájomca uhradí na účet IBAN prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu platiteľa (uvedené v záhlaví tejto zmluvy).
4. Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi peňažnú náhradu vo výške nájomného za užívanie predmetu nájmu bez právneho titulu od 01.01.2023 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, resp. do 31.10.2023. Nájomné za obdobie od **01.01.2023 do 30.06.2023** je určené Všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 1/2011 o výške nájomného za dočasné užívanie pozemkov **vo výške 1,97 EUR/m²/rok**, čo predstavuje sumu **19,70 EUR** (1,97 EUR x 20 m² /6 mesiacov). Nájomné za obdobie od **01.07.2023 do 31.10.2023**, je stanovené podľa uznesení Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 38/2023 a č. 57/2023 vo výške **11,38 EUR/m²/rok**, čo predstavuje sumu **75,87 EUR** (11,38 EUR x 20 m² /4 mesiace). Nájomca uhradí na účet IBAN prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy peňažnú náhradu vo výške nájomného za užívanie predmetu nájmu bez právneho titulu **v celkovej výške 95,57 EUR** (19,70 EUR + 75,87 EUR) do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu platiteľa (uvedené v záhlaví tejto zmluvy).

5. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právny úkon meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrťroka 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 prenájomca oznámi nájomcovi písomne. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právny úkon upraviť výšku nájomného aj v iných prípadoch ako je prípad upravený v ods. 5 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 prenájomca povinný vopred písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a upraveným nájomným v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
7. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tohto článku zmluvy alebo rozdielu nájomného podľa ods. 5 a 6 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch podľa tejto zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 percenta z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania v zmysle tejto zmluvy a príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá (§ 517). Zároveň týmto nie je dotknuté právo prenájomcu na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
9. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenájomcu uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

Článok 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 dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenájomcu. Za porušenie tejto povinnosti má prenájomca právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe výzvy prenájomcu na jej úhradu, a to do 15 dní od jej doručenia nájomcovi.
3. Nájomca je povinný oznámiť prenájomcovi bez zbytočného odkladu zmenu nového vlastníka garáže a skutočnosti rozhodujúce pre zmenu vlastníctva.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu ako aj jeho okolie v čistote a v poriadku.
5. Zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať iba s predchádzajúcim súhlasom prenájomcu.

6. Nájomca je povinný umožniť vstup na pozemok poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom kontroly, či nájomca využíva predmet nájmu v súlade s touto zmluvou.
7. V prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v tomto článku zmluvy (s výnimkou ods. 2 tohto článku zmluvy) môže byť nájomcovi uložená zmluvná pokuta vo výške 200,00 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.

Článok 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 doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - zásielka bola na pošte uložená a zmluvná strana ju neprevzala do desiatich 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 ods. 2 tohto článku zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za doručení nájomcovi dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvedel (napr. vrátenie z dôvodu neznámeho adresáta).

Článok VI. Záverečné ustanovenia

1. Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných 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 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.
3. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy bude posúdené ako neplatné, neúčinné či nevymáhateľné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich

ustanovení tejto zmluvy. Namiesto neplatného, neúčinného alebo nevymáhateľného ustanovenia sa použijú obsahovo najbližšie ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich dotknutú zmluvnú otázku.

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. 5 a 6 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

.....
Vladimír Urbánek