

ZMLUVA O NÁJME Č. 127/2024

(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

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Petra Koňakovská

trvalý pobyt:

narodená:

mail:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“)

v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 231/26/03/24/P zo dňa 26.03.2024 v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode uzatvárajú túto zmluvu.

Čl. 1 Úvodné ustanovenia

- Prenajímateľ je na základe protokolu č. 64/1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača zo dňa 30.09.1991 správcom nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemku registra E KN parc. č. 1496/2, vo výmere 921 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 400 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava–Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej aj len ako „Pozemok“).
- Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať Pozemok, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu.

Čl. 2 Predmet zmluvy

- Predmetom zmluvy je nájom časti Pozemku registra E KN parc. č. 1496/2, k.ú. Rača o výmere 10 m², podľa priloženej snímky z katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 k zmluve (ďalej len „predmet nájmu“).

Čl. 3 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenájíma Nájomcovi predmet nájmu výlučne na účel umiestnenia a prevádzkovania predajného stánku s občerstvením (ďalej aj len „predajný stánok“) v súlade s jeho živnostenským oprávnením. V predajnom stánku nie je povolený predaj alkoholických nápojov a tabakových výrobkov. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
2. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú**, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. 8. bod 4 zmluvy.
3. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy najmä z osobnej obhliadky predmetu nájmu Nájomcom a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za dohodnutým účelom nájmu. O odovzdaní predmetu nájmu Nájomcovi zmluvné strany spíšu preberací protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca do 2 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy doručí Prenajímateľovi potvrdenie o registrácii v živnostenskom registri Slovenskej republiky s oprávnením na výkon podnikateľskej činnosti kúpa tovaru na účely predaja konečnému spotrebiteľovi v rozsahu voľnej živnosti (maloobchod) a príp. iné ďalšie oprávnenie vydané príslušným živnostenským úradom potrebné k vykonávaniu činnosti Nájomcom na predmete nájmu, podľa touto zmluvou dohodnutého účelu nájmu a to najneskôr do 7 pracovných dní od jeho vydania. V prípade, že Nájomcovi sa nepodari v dohodnutej lehote predložiť Prenajímateľovi potvrdenie, resp. oprávnenie uvedené v tomto bode, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca najneskôr do 6 mesiacov odo dňa podpisu tejto zmluvy doručí Prenajímateľovi rozhodnutie regionálneho úradu verejného zdravotníctva s uvedením predajného stánku do prevádzky, ktorý sa nachádza na predmete nájmu (ďalej len „povolenie prevádzkovania predajného stánku“) a to najneskôr do 7 pracovných dní od jeho vystavenia. V prípade, že Nájomcovi sa nepodari v dohodnutej lehote zabezpečiť predmetné povolenie prevádzkovania predajného stánku, resp. príslušné rozhodnutie bude nesúhlasné, je Prenajímateľ oprávnený od zmluvy písomne odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi.
6. Nájomca sa zaväzuje včas a riadne vykonať všetky úkony potrebné pre včasné získanie povolenia prevádzkovania predajného stánku, v zmysle bodu 5 tohto článku. Nájomca je povinný na vlastné náklady v budúcnosti zabezpečiť aj príp. ďalšie povolenia a súhlasy dotknutých orgánov, potrebné na prevádzkovanie činností a/alebo aktivít Nájomcom v predajnom stánku umiestnenom na predmete nájmu, v rámci dohodnutého účelu nájmu, ak sú také v zmysle platných právnych predpisov na dohodnutý účel nájmu potrebné a v prípade skončenia platnosti niektorého z týchto povolení, alebo ak mu chýbajú pre prevádzkovanie v rámci dohodnutého účelu nájmu – vykonať opatrenia pre zabezpečenie nového platného povolenia prevádzkovania predajného stánku.

Čl. 4 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je Zmluvnými stranami dohodnuté vo výške 150,- EUR/m²/rok za predmet nájmu, t. j. za predmet nájmu o výmere 10 m² je nájomné za 1 rok vo výške 1 500,- EUR (slovom: jedentisícpäťsto eur).
2. Nájomca bude nájomné platiť štvrťročne vo výške 375,- EUR (slovom: tristosedemdesiatpäť eur). Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné, pričom úhrada za prvé nájomné je splatná na základe faktúry Prenajímateľa podľa tohto bodu vystavenej Nájomcovi najskôr za mesiac nasledujúci po mesiaci, v ktorom Nájomca doručí Prenajímateľovi potvrdenia o registrácii v živnostenskom registri Slovenskej republiky, najneskôr však do 2 mesiacov odo dňa účinnosti zmluvy.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné za pomernú časť nájomného v prvom štvrťroku, po splnení podmienky uvedenej v Čl. 3 bod 4 tejto zmluvy, v spojení s bodom 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/366 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa, v ktorom Nájomca doručil Prenajímateľovi potvrdenie o registrácii v živnostenskom registri Slovenskej republiky do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom Nájomca predmetné potvrdenie Prenajímateľovi predložil. Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie takto vypočítaného nájomného riadnu faktúru najneskôr do 15 dní odo dňa v ktorom Nájomca doručil Prenajímateľovi predmetné potvrdenie. 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 vykázaného 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 nájomného 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. 5 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. Odber elektrickej energie do predajného stánku umiestneného na predmete nájmu si Nájomca zabezpečí sám a následne bude uhrádzať výlučne sám, na vlastné náklady.
3. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady v budúcnosti (t. j. počas doby účinnosti tejto zmluvy) akékoľvek prípadné ďalšie stavebné a technické úpravy (resp. práce), na predmete nájmu len na základe osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je si Nájomca povinný dať vopred

odsúhlasiť a potvrdiť Prenajímateľovi projekt (resp. konkrétny návrh jeho realizácie) a zabezpečiť všetku dokumentáciu k jeho riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii s Prenajímateľom vopred dohodnutých úprav a/alebo prác, avšak výlučne na vlastné náklady.

4. Nájomca sa zaväzuje denne udržiavať poriadok a čistotu na predmete nájmu, v predajnom stánku a jeho okolí a to najmenej v okruhu 2 metre od predmetu nájmu a zároveň je povinný osadiť na predmete nájmu vlastné odpadkové koše a zabezpečiť na jeho vlastné náklady aj odvoz odpadu vzniknutý svojou činnosťou alebo súvisiacich s touto činnosťou. Pri nesplnení tejto povinnosti si Prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody vzniknutej na jeho hnuťelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca 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.
6. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím teda podpisom tejto zmluvy preberá na predmete nájmu zodpovednosť za požiarnu ochranu.
7. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním príslušných platných právnych predpisov na predmete nájmu a/alebo na predajnom stánku, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca, pričom aj sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
8. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu, vrátane zimnej údržby, a prípadných opráv predmetu nájmu výlučne na vlastné náklady.
9. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časti, zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
10. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť Prenajímateľovi akékoľvek zmeny údajov Nájomcu, najmä zmenu adresy pre doručovanie písomností, zmeny registrácie v príslušnom živnostenskom registri, ako aj iné údaje, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v tejto zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom ako nastanú.
11. Nájomca je zároveň najneskôr do 3 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy povinný doručiť Prenajímateľovi súhlasné stanovisko Dopravného podniku Bratislava, akciová spoločnosť, resp. Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, z dôvodu blízkosti predmetu nájmu k električkovej trati a zastávky MHD. Pri nesplnení tejto povinnosti si Prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy.
12. Nájomca je povinný dodržať vizuál predajného stánku v súlade s aktuálne platnými predpismi stanovenými hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava.
13. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas doby nájmu dohodnutej na základe tejto zmluvy a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na prípadné úpravy predmetu nájmu najmä podľa Čl. 5 body 2, 3 a 4 zmluvy, udržiavacie práce, technické úpravy

a opravy realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne finančné alebo akékoľvek iné nároky titulom vykonania týchto prác.

Čl. 6 Ukončenie zmluvy

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a/alebo s platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na užívanie predmetu nájmu vrátane predajného stánku;
 - b) v prípade porušenia Čl. 3 bod 1 alebo nesplnenia povinnosti, resp. záväzku Nájomcu uvedenými v Čl. 5 bodoch 4 a 11 zmluvy;
 - c) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - e) vykonal stavebné alebo akékoľvek iné úpravy na predmete nájmu podľa Čl. 5 bod 3. zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) nedodržiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 5 bod 6 zmluvy;
 - g) nesprevádzkuje predajný stánok na predmete nájmu do 6 mesiacov odo dňa účinnosti tejto zmluvy;
 - h) nedisponuje platným oprávnením na výkon podnikateľskej činnosti a/alebo oprávnením/povolením/rozhodnutím/súhlasom príslušných orgánov na výkon činnosti v predajnom stánku na predmete nájmu v zmysle Čl. 3 bod 4 a 5 zmluvy.

Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom zároveň dochádza k skončeniu nájmu.
2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať túto zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane.
3. Nájomca je povinný po skončení nájmu a súčasnom skončení prevádzky v predajnom stánku na predmete nájmu, predajný stánok odstrániť/odviezť z predmetu nájmu, t. j. Nájomca je povinný vypratať predmet nájmu najneskôr do 3 mesiacov odo dňa preukazateľného ukončenia prevádzky tohto jeho predajného stánku. Nájomca je zároveň v rovnakej lehote povinný zabezpečiť na vlastné náklady ukončenie/odhlásenie ním zabezpečeného odberu elektrickej energie v predajnom stánku.
4. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v tejto dohode.
5. V prípade omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 3 tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR (slovom: jedno sto eur). Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 7 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom 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 touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu zo Živnostenského registra SR alebo iného verejného registra, v ktorom je Nájomca zapísaný,
 - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu, zastihnutá.
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 doručeníu priamo do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručeníu 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 doručeníu a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.
4. Pre potreby doručovania prostredníctvom pošty alebo e-mailom sa použijú adresy Zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ibaže odosielajúcej Zmluvnej strane adresát písomnosti oznámil novú adresu sídla, prípadne inú novú adresu určenú na doručovanie písomnosti. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomnosti na základe tejto zmluvy alebo v súvislosti s touto zmluvou sa príslušná Zmluvná strana zaväzuje o zmene adresy bezodkladne písomne informovať druhú Zmluvnú stranu a v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa riadne oznámená Zmluvnej strane pred odosielaním písomností.
5. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručeníu dňom jej odoslania.

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomne očíslovaných dodatkov.

3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv a na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť najmä Čl. 6 bod 3 a 5 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha:

1. snímka z katastrálnej mapy

V Bratislave dňa: 12.04.2024

V Bratislave dňa: 12.04.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

Petra Koňakovská