

Zmluva o nájme nebytového priestoru č. 392/2024

uzatvorená v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov 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
bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

2. **Tomáš Zöld**
narodený:
mail:
(ďalej len „Nájomca“)

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

uzatvárajú v zmysle zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v zmysle § 9aa ods. 2 písm. c) v spojení s § 9aa ods. 4 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v zmysle Článku 17 ods. 3, písm. b) 11) Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača, ktoré boli schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 160/26/09/23/P dňa 26.09.2023, v znení Dodatku č. 1 k zásadám hospodárenia ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Rača uznesením č. UZN 256/07/05/24/P dňa 07.05.2024, a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

Čl. I.

Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je správcom nebytového priestoru č. 907 vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, zverenom do správy Prenajímateľa Protokolom č 22/92 o zverení majetku hlavného mesta SR Bratislavy a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 28.2.1992, nachádzajúcom sa v suteréne stavby – bytového domu so súpisným číslom 2519 na Kadnárovej 57, 59, 61 v Bratislave, postavenom na pozemku registra „C“ KN parc. č. 17336/60 17336/59 17336/58 17336/57 17336/21 17336/20 17336/19, zapísanom na LV č. 4869 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres: Bratislava III, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor.

2. Predmetom nájmu je nebytový priestor č. 907 - samostatná garáž, o výmere 18,90 m² (ďalej ako „predmet nájmu“), nachádzajúca sa v bytovom dome uvedenom v predchádzajúcom bode, s podielom predmetu nájmu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 1890/278226 k celku. V predmete nájmu je prívod vody a elektriny.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že ako správca predmetu nájmu je oprávnený ho Nájomcovi prenajať.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový a právny stav predmetu nájmu dostatočne známy a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu. Predmet nájmu bude odovzdaný Nájomcovi odovzdávacím protokolom.

Čl. II. Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenája Nájomcovi predmet nájmu na účel garážovania motorových vozidiel.
2. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve. Zmena účelu nájmu je možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa.
3. Nájomný pomer sa uzatvára **na dobu neurčitú**, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. VII. bod 4 zmluvy.

Čl. III. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za predmet nájmu je dohodnuté vo výške 55,- EUR za 1 m² predmetu nájmu ročne. Nájomné za rok predstavuje sumu vo výške 1 039,50 EUR (slovom: jedentisíctridsaťdeväť eur a päťdesiat centov).
2. Nájomné bude Nájomca platiť štvrťročne vo výške 259,88 € (slovom: dvestopäťdesiatdeväť eur a oemdesiatosem centov). Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného riadnu faktúru vždy do 20. dňa príslušného štvrťroka, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné, prvýkrát za obdobie od 01.07.2024 do 30.09.2024. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
3. Zmluvné strany sa zhodli, že Prenajímateľ bude zasielať faktúry na úhradu nájomného za predmet nájmu Nájomcovi elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví zmluvy, pričom faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia. Zaslanie vystavenej faktúry e-mailovou správou z e-mailovej adresy Prenajímateľa sa na účely tejto zmluvy považuje za zachovanie písomnej formy, pokiaľ nie je v tejto zmluve vyslovene uvedené inak. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet Prenajímateľa.

4. E-mailová správa s faktúrou Prenajímateľa sa považuje za doručení, ak bola preukázateľne odoslaná na e-mailovú adresu Nájomcu. Ak osoba za Prenajímateľa (zamestnanec Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rača) odosiela e-mailovú správu obdrží oznámenie o nedoručení e-mailu na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví zmluvy, e-mailová správa sa považuje za nedoručenú a je potrebné ju odoslať, a to aj opakovane.
5. Skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu sa vyúčtujú jeden krát ročne, po obdržaní vyúčtovacích faktúr od dodávateľov energií Prenajímateľom, spravidla najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roku. V prípade, ak to odôvodňujú zúčtovacie obdobia dodávateľov energií a služieb, Prenajímateľ je oprávnený určiť skutočnú sumu vyplývajúcu z vyúčtovania poskytnutých energií a služieb aj k inému dňu, ako je uvedený v predchádzajúcej vete, za predchádzajúce zúčtovacie obdobie. Nájomca sa zaväzuje uhradiť skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním predmetu nájmu vyplývajúce z vyúčtovania, na výzvu Prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právny 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právny úkonom - oznámením – je oprávnený zvýšiť výšku nájomného za predmet nájmu aj v prípade zvýšenia platieb uhrádzaných správcovi bytového domu za správu domu a spoločných častí domu a zariadení domu, v ktorom sa predmet nájmu nachádza.
7. V prípade ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, na základe riadne doručenej a splatnej faktúry, je povinný zaplatiť 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. IV.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý v Čl. II. bod 1 zmluvy a v súlade s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu.
2. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, sústavne a dôsledne vykonávať všetky opatrenia na jeho ochranu a dbať na to, aby sa predišlo jeho poškodeniu.
3. Nájomca je povinný odovzdať Prenajímateľovi v zapečatenej obálke jeden exemplár kľúčov od predmetu nájmu, pre prípad odstránenia havarijných situácií (požiar, únik vody a pod.).

4. Nájomca bez súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu do podnájmu, nesmie na predmet nájmu zriaďovať záložné právo, alebo ho inak zaťažovať.
5. Nájomca je povinný sám na vlastné náklady previesť bežnú údržbu a opravy predmetu nájmu vyplývajúce z potrieb účinku bežného opotrebovania, s nákladmi do výšky 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade.
6. Prenajímateľ alebo správca bytového domu v ktorom sa predmet nájmu nachádza zabezpečuje v predmete nájmu základné legislatívne opatrenia v stanovenom rozsahu pre nebytové priestory, ako deratizácia, revízie a pod., avšak Nájomca je v tomto povinný poskytnúť Prenajímateľovi a/alebo správcovi bytového domu so súpisným číslom 2519 na Kadnárovej 57, 59, 61 v Bratislave, potrebnú súčinnosť, t.j. sprístupniť predmet nájmu za týmto účelom najneskôr do 7 dní od výzvy Prenajímateľa na jeho sprístupnenie. V opačnom prípade zodpovedá Nájomca za škody, ktoré neposkytnutím súčinnosti, resp. nesprístupnením predmetu nájmu vznikli a znáša náklady na dodatočné vykonanie daných služieb.
7. Nájomca je povinný realizovať na predmete nájmu a na technologickom zariadení potrebné revízie a odborné posúdenia v zmysle platných právnych predpisov.
8. V prípade, že si predmet nájmu bude vyžadovať osobitné opravy a úpravy realizované špecializovanými organizáciami (napr. opravy a odstraňovanie porúch rozvodov ktoré sú súčasťou bytového domu) je povinný strpieť vykonanie týchto prác v predmete nájmu.
9. Nájomca je oprávnený za účelom ďalšej primeranej zmeny predmetu nájmu v budúcnosti vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy len na základe písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy.
10. Súhlas podľa predchádzajúceho bodu nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle pôvodného zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad. Po dokončení prác je Nájomca povinný odovzdať Prenajímateľovi príslušné revízne správy. V prípade, že zo strany Nájomcu vzniknú nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inými činnosťami, ktoré si vyžadujú oprávnenie potrebné na ich vykonanie Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.
11. Nájomca nie je oprávnený požadovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na činnosti v predmete nájmu uvedené v tomto článku, ani ich zohľadnenie v nájme a po ukončení nájmu.
12. Prenajímateľ si vyhradzuje právo vstupu do predmetu nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy, a to za prítomnosti zodpovedného zástupcu Nájomcu.

13. Nájomca zodpovedá za škody vzniknuté poškodením, alebo zničením predmetu nájmu zavinením Nájomcu, alebo osôb zdržujúcich sa s jeho súhlasom v predmete nájmu, či zanedbaním povinností podľa zmluvy, pri vylúčení zodpovednosti za škody vzniknuté vyššou mocou.
14. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej v predmete nájmu, jeho zariadení a hnuiteľných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca je povinný na vlastné náklady vykonať potrebné opatrenia k tomu, aby v súvislosti s jeho činnosťou nedošlo ku škodám na jeho majetku, na majetku Prenajímateľa a ani na majetku a zdraví tretích osôb. Poistenie hnuiteľného majetku a zariadenia Nájomca vykoná podľa vlastného uváženia a na vlastné náklady, pričom Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné poškodenie, stratu, odcudzenie, resp. zničenie tohto majetku.
15. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to najmä upravujúcich ochranu pred požiarimi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrany obyvateľstva, ochrany životného prostredia, hygienických predpisov. V prípade porušenia týchto povinností zodpovedá Nájomca Prenajímateľovi za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré Prenajímateľovi dôsledkom porušenia povinností Nájomcom vznikli, resp. sankcie, ktoré boli Prenajímateľovi uložené. V rámci toho Nájomca:
- a) preberá na seba v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá v predmete nájmu zodpovednosť za požiarnu ochranu (ďalej len „PO“);
 - b) sa zaväzuje dodržiavať zákon č.124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 42/1994 Zb. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov a nedostatky v tejto oblasti, ktoré Nájomca zapríčinil pri svojej činnosti odstrániť na vlastné náklady, resp. požiadať Prenajímateľa o ich odstránenie za odplatu, uhradenú Nájomcom Prenajímateľovi;
 - c) sa zaväzuje v prípade, že predmet nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu si vyžaduje zvláštne vybavenie v oblasti BOZP, PO, civilnej ochrany a iných opatrení, zabezpečiť v predmete nájmu realizáciu vyplývajúcich opatrení na vlastné náklady a zodpovednosť;
 - d) sa zaväzuje zabezpečiť v predmete nájmu na vlastné náklady prostriedky ochrany pred požiarimi (ručné hasiace prístroje), pokiaľ v ňom nie sú umiestnené a vykonávať ich revízie v súlade s vyhláškou MV SR č.719/2002 Z.z.. ktorou sa ustanovujú vlastnosti, podmienky prevádzkovania a zabezpečenie pravidelnej kontroly prenosných hasiacich prístrojov a pojazdných hasiacich prístrojov.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť 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.

Čl. v. Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu;
 - b) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného;
 - c) činnosťami v predmete nájmu porušuje § 127 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení;
 - d) nedodríava 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 15 zmluvy;
 - e) v prípade podstatného porušenia zmluvných povinností Nájomcu, za ktoré sa považuje porušenie povinností uvedených v Čl. 5 bod 1, 2, 5, 7, 9 a 10 zmluvy;Účinky odstúpenia 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 trojmesačná 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 dohode.
4. Nájomca je povinný po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu Prenajímateľovi v stave v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy a s prihliadnutím na prípadné zmeny vyplývajúce z obvyklého opotrebovania alebo vykonania ďalších úprav predmetu nájmu v zmysle bodu Čl. 4 bod 9 tejto zmluvy v užívaní schopnom stave s prihliadnutím na bežné opotrebovanie. Vypratanie predmetu nájmu je Nájomca povinný vykonať najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
5. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 20,- EUR (slovom: dvadsať eur), za každý, i začatý deň omeškania s vyprataním predmetu nájmu. Uhradením zmluvnej pokuty sa Nájomca nezaväzuje povinnosti zaplatiť Prenajímateľovi úhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Úhrada zmluvnej pokuty nemá vplyv na nárok Prenajímateľa na náhradu škody spôsobenej porušením povinnosti.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 4 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť hnutelné veci, ktoré sa v predmete nájmu nachádzajú do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť do predmetu nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (výmena zámkov a pod.)

Čl. VI. 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 dotknutej zmluvnej strany, ktorú táto oznámi druhej zmluvnej strane počas platnosti 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 doručenú a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.
4. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručenú dňom jej odoslania.

Čl. VII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých dve vyhotovenia sú určené pre Prenajímateľa a jedno vyhotovenie pre Nájomcu, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov, s výnimkou zmeny výšky nájmu podľa Čl. III. bod 6 zmluvy, ktorá sa uplatňuje jednostranným právnym úkonom Prenajímateľa, podľa tejto zmluvy.
3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, prípadne ustanovenia Občianskeho zákonníka. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na jej základe bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.

4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma 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. Prenajímateľ sa zaväzuje Zmluvu zverejniť do 5 pracovných dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy v Centrálnom registri zmlúv.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. V. body 4 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.

V Bratislave dňa: 03.07.2024

V Bratislave dňa: 03.07.2024

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Tomáš Zöld