

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 390/2024

o prenájme pozemkov určených na záhradkárske a rekreačné účely v zmysle
§ 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany

Prenajímateľ : mestská časť Bratislava – Dúbravka
sídlo : Žatevná ul. č. 2, 841 02 Bratislava
zastúpený : **RNDr. Martinom Zaťovičom**, starostom
IČO : 00 603 406
Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.
IBAN : SK 31 0200 0000 0000 1012 8032
SWIFT : SUBASKBX Variabilný symbol : 622 000 8165
(ďalej len prenajímateľ)

a

Nájomca : **HardWood Property s.r.o.**
sídlo : Stromová 54, 831 01 Bratislava
zastúpený : Alexander Ftáčnik, konateľ
IČO : 46 804 943
kontakt :
(ďalej len nájomca)

Článok I

Predmet a účel nájmu

- Predmetom tejto zmluvy je **prenájom časti pozemku registra „C-KN“ parc. č. 3175/12 - ostatná plocha, k. ú. Dúbravka, vo výmere 66 m²**, zapísaný na LV č. 1, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zverený do správy Mestskej časti Bratislava-Dúbravka na základe protokolu č. 19/91 zo dňa 01.10.1991, nachádzajúci sa v lokalite – Drobného, tak ako je zakreslené v snímke katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
- Nájomca sa zaväzuje časť predmetu nájmu užívať na záhradkárske a rekreačné účely a časť slúžiaci na prístupový chodník k prevádzke pre podnikateľský subjekt.
- Prenajímateľ dáva uvedený pozemok do prenájmu v takom technickom a agrotechnickom stave, v akom sa nachádza ku dňu uzavretia tejto zmluvy.
- Nájomca vyhlasuje, že predmet prenájmu osobne pozná, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie, s prenájomom súhlasí a bude ho užívať s povinnosťami riadneho hospodára tak, ako je uvedené v tejto zmluve.
- Nájom bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 110/2024 z 30. apríla 2024.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

- Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva na dobu určitú **do 30.04.2034**.

2. Nakoľko nájomca užíval so súhlasom prenajímateľa predmet nájmu uvedený v Článku I bod 1. tejto zmluvy odo dňa 01.05.2024 do doby účinnosti tejto zmluvy, nájomca sa zaväzuje za uvedené obdobie uhradiť prenajímateľovi bezdôvodné obohatenie z titulu užívania predmetu nájmu bez nájomnej zmluvy. Výška bezdôvodného obohatenia sa určí pomerne podľa výšky ročného nájomného dohodnutého v Článku III ods. 1 tejto zmluvy a doby užívania predmetu nájmu bez nájomnej zmluvy.
3. Nájom podľa tejto zmluvy končí uplynutím doby nájmu na ktorú bol dojednaný v Článku II bod 1. tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa vylučuje.
4. Zmluvný vzťah založený touto zmluvou sa môže skončiť len niektorým z nasledovných spôsobov :
 - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
 - b) odstúpením od zmluvy alebo
 - c) výpoveďou podľa § 677 ods. 2 Občianskeho zákonníka v trojmesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - d) smrťou nájomcu.
5. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak :
 - a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
 - b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou podľa článku IV ods. 1 alebo
 - c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
 - d) nájomca poruší niektorú z povinností podľa článku IV tejto zmluvy alebo
 - e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
 - f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo
 - g) hlavné mesto SR Bratislava uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku,
 - h) pozemok, ktorý je predmetom tejto zmluvy je podľa územného plánu určený na výstavbu.
6. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté :
 - a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy,
 - b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi,
 - c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve.
7. Možnosť odstúpenia od zmluvy niektorej zo zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.
8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá

súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.

9. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety ods. 8 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky ktoré budú viesť k prevzatiu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený v akomkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania potrebných opatrení. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v odseku 8 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal nájomca predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
10. Uhradením zmluvnej pokuty podľa ods. 9 tohto článku sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

Článok III Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné vo výške **420 EUR ročne** za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán v zmysle : „*Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou*“ vo výške :
 - a) 2,- EUR/m²/rok za predmet nájmu s plochou 42 m² slúžiaceho ako záhrada,
 - b) 14,- EUR/m²/rok za predmet nájmu s plochou 24 m² slúžiaci ako prístupové chodníky k prevádzkam pre podnikateľský subjekt.
2. **Alikvotnú časť** nájomného vrátane poplatku za bezdôvodne užívanie v súlade Článkom II ods. 2 za obdobie od 01.05.2024 do 31.12.2024 **vo výške 280 EUR** (slovom osemdesiatosem EUR a 50 eurocentov) **uhradí nájomca** na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením variabilným symbolom (ďalej len „VS“), do **31.9. príslušného kalendárneho roka**.
3. **Nájomné od roku 2025 v sume 420 EUR ročne** (slovom štyristodvadsať EUR), uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením VS vždy do 30.6. príslušného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa.
4. Nájomné za obdobie od 01.01.2024 do 30.04.2024 v sume 140,- EUR uhradí nájomca na účet prenajímateľa uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením VS do 31.03.2024.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
6. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia

tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajíateľ je oprávnený jednostranne upravovať nájomné podľa cenového vývoja a schváleného nového sadzobníka nájomného Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava – Dúbravka. Nájomca sa zaväzuje zvýšené nájomné uhradiť vo výške a v lehote uvedenej v písomnom oznámení a v ďalšom období je povinný uhrádzať zvýšené nájomné v lehote splatnosti nájomného dohodnutého v nájomnej zmluve.

Článok IV

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na záhradkárске a rekreačné účely.
2. V súlade s uvedeným v ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje:
 - a) na vlastné náklady zabezpečiť ochranu predmetu nájmu pred poškodením alebo zneužitím,
 - b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu (pravidelné kosenie trávnatého porastu, tak aby jeho výška nepresiahla 35 cm, orezávanie drevín v súlade so zákonom č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov a pod.) ako aj znášať náklady spojené s neprimeraným užívaním nájmu,
 - c) neprenechať predmet nájmu ani jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajíateľa,
 - d) **investície stavebného charakteru zriaďovať iba s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajíateľa v súlade so zákonom a na základe stavebného povolenia, alebo písomného oznámenia o drobnej stavbe podľa stavebného zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov,**
 - e) zmluvné strany sa dohodli, že pri ukončení nájmu, nájomca nemá právo na náhradu vynaložených nákladov, ktoré nájomca vynaložil v súlade s bodom 2 písm. b) a d) tohto Článku, ani nárok požadovať od prenajíateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, pokiaľ vynaloženými nákladmi zo strany nájomcu došlo k zhodnoteniu/zvýšeniu hodnoty predmetu nájmu. Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 667 ods. 1 poslednej vety Občianskeho zákonníka na právny vzťah založený touto zmluvou a v nadväznosti na toto ustanovenie tiež výslovne vylučujú nárok nájomcu na vydanie bezdôvodného obohatenia podľa § 451 a nasl. Občianskeho zákonníka. Po skončení nájomného vzťahu, nájomca nemá právo požadovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu, ak nie je stanovené touto zmluvou inak,
 - f) dodržiavať všeobecne záväzné nariadenie prenajíateľa o čistote a poriadku na území mestskej časti Bratislava–Dúbravka,
 - g) na prenajatom pozemku ani na príľahlom verejnom priestranstve nezakladať nepovolené skládky – komunálny odpad, vraky, stavebný odpad a pod, v opačnom prípade sa zaväzuje tieto v lehote stanovenej prenajíateľom odstrániť, v prípade, že ich odstráni prenajíateľ zaväzuje sa uhradiť náklady spojené s ich odstránením,
 - h) umiestniť na viditeľnom mieste (na bráne, oplotení a pod) prenajatej parcely tabuľku rozmerov 15 x 20 cm a uviesť na nej číslo parcely,
 - i) umožniť vstup na prenajatý pozemok pracovníkom organizácií, ktorí zabezpečujú opravu a údržbu inžinierskych sietí, nachádzajúcich sa na tomto pozemku ako aj prenajíateľovi za účelom kontroly dodržiavania podmienok nájmu,
 - j) najneskôr v prvý pracovný deň po skončení nájmu odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajíateľom nedohodne inak.

Nájomca nie je oprávnený uplatňovať si u prenajímateľa akékoľvek nároky na náhradu nákladov vložených do zhodnotenia predmetu nájmu jeho úprav a údržby (uloženie inžinierskych sietí, výsadba zelene a pod), tieto sa dňom skončenia nájmu stávajú majetkom prenajímateľa, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak,

- k) oznámiť bez zbytočného odkladu každú zmenu ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena trvalého pobytu a pod.),
- l) nechovať na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa žiadne zvieratá. V prípade udelenia súhlasu je nájomca povinný dodržiavať príslušné hygienické predpisy a predpisy veterinárnej služby,
- m) zabezpečovať čistotu, poriadok a údržbu príslušného pozemku slúžiaceho ako prístup k predmetu nájmu.

Článok V

Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručovania nájomcu miesto uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
2. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na miesto doručenia podľa tejto zmluvy, alebo na adresu aktuálneho trvalého pobytu uvedeného v registri obyvateľov, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenie dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Článok VI

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje, že nie je v úpadku, nebol podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí a nie je vedené voči nemu exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov, okrem ustanovenia Článku III ods. 8 tejto zmluvy.

2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými Príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 3 a nájomca 1 vyhotovenie.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47 a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Prenajímateľ

Nájomca

.....
RNDr. Martin Zatošovič
starosta

.....
HardWood Property s.r.o.
Alexander Ftáčnik, konateľ