

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 395/2024

o prenechaní pozemku na dočasné užívanie 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 Zat'ovičom**, starostom

IČO : 00 603 406

Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s.

IBAN : SK 31 0200 0000 0000 1012 8032

SWIFT : SUBASKBX Variabilný symbol : 621 000 8168

(ďalej len prenájomca)

a

Nájomca :

LUKKAS s.r.o.

sídlo : Špitálska 2183/9, 811 08 Bratislava

zastúpený : Andrej Patúc, konateľ

IČO : 54 564 590

kontakt : 0918/856 718 andrejpatuc@hotmail.com

(ďalej len nájomca)

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom zmluvy je prenájom pozemku registra „C-KN“ **parc. č. 3058/19** - zastavaná plocha a nádvorie, vo výmere 88 m² a prenájom časti pozemku registra „C-KN“ **parc. č. 3058/3** - ostatná plocha, vo výmere 37 m², **spolu vo výmere 125 m²** zapísané na LV č. 1381, k.ú. Dúbravka, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, na základe Protokolu o zverení č. 21/96 zo dňa 12.09.1996 bol zverený do správy mestskej časti Bratislava–Dúbravka, tak ako je zakreslené v snímke katastrálnej mapy, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
2. Nájom bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Dúbravka č. 121/2024 z 25.06.2024.
3. Predmetom nájmu pozemok parc. č. 3058/19 k. ú. Dúbravka vo výmere 88 m², na ktorom je postavená stavba - obchodný priestor č. 5, 6, so súpisným číslom 3334, zapísaná na LV 3992, nie je predmetom nájmu. Predmetom nájmu je aj časť pozemku parc. č. 3058/3 k. ú. Dúbravka, ktorý bude slúžiť ako celoročná terasa vo výmere 37 m².

Článok II

Doba nájmu

1. Nájom pozemku podľa tejto zmluvy sa uzatvára **na dobu neurčitú** od 1.1.2024.

Článok III

Nájomné

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené dohodou zmluvných strán na 20,00 EUR/m²/rok t.j. **2.500 EUR ročne** podľa „Zásad hospodárenia a nakladania s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava - Dúbravka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou“.

2. **Nájomné za rok 2024** vo výške 2.500 EUR uhradí nájomca na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v časti „Zmluvné strany“ tejto zmluvy s uvedením variabilným symbolom (ďalej len „VS“), **do 31.8. príslušného kalendárneho roka.**
3. **od roku 2025 v sume 2.500 EUR ročne** (slovom dvetisícpäťsto 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. V prípade omeškania s úhradou nájomného podľa Článku III ods. 2 tejto zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,1% za každý deň omeškania z dlžnej sumy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený jednostranne upravovať nájomné podľa cenového vývoja a schváleného nového sadzovníka 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., v tomto prípade má nájomca možnosť odstúpiť od zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku nájomného uvedeného v bode 2 tohto článku je prenajímateľ oprávnený ročne upraviť počas doby trvania nájmu v závislosti od výšky kladného inflačného koeficientu meraného indexom spotrebiteľských cien zverejneného Štatistickým úradom SR za príslušný kalendárny rok, a to jednostranne na základe oznámenia nájomcovi, pričom účinky takto upraveného nájomného nastávajú začiatkom kalendárneho roka, v ktorom bolo oznámenie doručené. Výška nájmu za daný kalendárny rok sa v takom prípade zvýši o výšku predmetného inflačného koeficientu.
7. Ak je nájomca v omeškaní s akoukoľvek splátkou nájomného, bude každá ďalšia platba nájomcu uhradená na účet prenajímateľa započítaná na najstaršie splatné nájomné. V prípade existencie rovnako starých záväzkov nájomcu budú všetky uhradené platby nájomcu použité na úhradu najstaršej neuhradenej splatnej splátky nájomného.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak nájomca uzavrel s prenajímateľom viac zmlúv, a nájomca je v omeškaní s plnením svojho peňažného záväzku podľa ktorejkoľvek z týchto zmlúv, má prenajímateľ právo podľa vlastného uváženia započítať, t.j. priradiť prijaté plnenie nájomcu na platbu toho záväzku nájomcu, s ktorým je nájomca v omeškaní, a to bez ohľadu na to, z akej zmluvy záväzok nájomcu vznikol a bez ohľadu na nájomcove určenie, ktorý záväzok chce plniť.

Článok IV

Práva a povinnosti prenajímateľa

1. Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať nájomcovi časť pozemku parc. č. 3058/3 a pozemok parc. č. 3058/19 k. ú. Dúbravka v celkovej výmere 125 m² v stave spôsobilom na užívanie, zároveň nájomca vyhlasuje, že predmet prenájmu osobne pozná.
2. Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi užívať pozemok po celú dobu trvania tejto zmluvy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
3. Prenajímateľ prehlasuje, že na prenajatom pozemku nie sú žiadne právne vady, k prenajatému pozemku neexistujú žiadne práva tretích osôb, najmä záložné právo, právo vecného bremena, a pod.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca sa zaväzuje užívať prenajatý pozemok na účel dohodnutý v tejto zmluve, a len pre svoje potreby.
2. Nájomca nemôže pozemok uvedený v tejto zmluve dať do prenájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa.

3. Nájomca je povinný riadne a včas platiť nájomné za prenajatý pozemok.
4. Oznámiť bez zbytočného odkladu každú zmenu ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena trvalého pobytu a pod.)

Článok VI

Skončenie nájmu

1. 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, aj pred skončením dohodnutej doby nájmu, v trojmesačnej výpovednej lehote, pričom výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
 - d) zmenou majiteľa nehnuteľnosti so súpisným číslom 3334 postavenej na pozemku parc. č. 3058/19;
nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu nového vlastníka nehnuteľnosti a skutočnosti rozhodujúce pre zmenu vlastníctva, inak je prenajímateľ oprávnený naďalej požadovať peňažnú náhradu za užívanie pozemku od nájomcu v zmysle tejto zmluvy,
 - e) smrťou nájomcu.
2. 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 II 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 VI 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 Bratislavy uzatvorí dohodu o vydaní pozemku podľa zák. č. 229/1991Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku.
3. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu o nájme ak:
 - a) nájomca užíva pozemok v rozpore s nájomnou zmluvou,
 - b) nájomca hrubo porušuje pokoj a poriadok

V týchto prípadoch je výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi uvoľnený pozemok.
4. 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 neznamena ani nezakladá vzdanie sa

akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.

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 čl. III. ods. 5 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 Zat'ovič
starosta

LUKKAS s.r.o.
Andrej Patúc, konateľ