

ZMLUVA O NÁJME Č. 491/2024

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Villa Vino Rača a.s.

sídlo: Pri vinohradoch 2, Bratislava – Rača 831 06
zastúpená: Ing. Ján Krámpľ, CSc., predseda predstavenstva
Ing. Martin Krámpľ, podpredseda predstavenstva
IČO: 00 190 268
bankové spojenie:
BIC (SWIFT):
číslo účtu:
kontaktná osoba: Katarína Kazmer
e-mail:
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, Oddiel Sro, vložka číslo:
3360/B
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

2. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21
zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
bankové spojenie: VÚB, a.s.
BIC (SWIFT): SUBASKBX
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032
e-mail: podatelna@raca.sk
(ďalej len „**Nájomca**“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú Zmluvné strany túto zmluvu podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Čl. 1 Predmet, účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti, pozemku registra „C“ KN, parc. č.4817/74, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 72 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 2193, pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava-Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej aj len ako „Pozemok“ alebo aj ako „predmet nájmu“).
2. Prenajímateľ prenecháva a Nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, predmet nájmu.
3. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať Pozemok, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu touto zmluvou.
4. Účelom nájmu je zriadenie prístupu pre tretie osoby na pozemky registra CKN parc. č. 4817/14 vo výmere 1695 m² vo vlastníctve (správe) SR-Divadlo Nová scéna, orezy, výrub

drevín, údržba zelene na predmete nájmu a s tým súvisiace práce a úkony. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy súhlasí s prácami realizovanými na predmete nájmu v súvislosti s dohodnutým účelom nájmu podľa tohto bodu.

5. Prenajímateľ podpisom tejto zmluvy zároveň udeľuje Nájomcovi v súvislosti s predmetom nájmu podľa bodu 1 tohto článku súhlas na konania na príslušnom stavebnom úrade, ktoré sa týkajú povoľovania stavieb alebo stavebných prác v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi resp. súhlas na všetky úkony potrebné pre získanie povolení, súhlasov, resp. iných vyjadrení dotknutých orgánov štátnej správy a iných osôb v súvislosti so stavebnými prácami, stavebnými úpravami a udržiavacími prácami podľa aktuálne účinných a platných právnych predpisov, o ktoré je potrebné požiadať príslušný stavebný úrad, dotknutý orgán štátnej správy, resp. inú osobu, ktorá v tejto veci vydáva rozhodnutie, stanovisko, súhlas a pod.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že súhlas uvedený v predchádzajúcom bode sa považuje za súhlas Prenajímateľa na predmet nájmu pre potreby súvisiaceho stavebného konania a aj na realizáciu týchto prác a Prenajímateľ výslovne súhlasí, že Nájomca je oprávnený vykonať na vlastné náklady stavebné úpravy resp. práce na predmete nájmu. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať odsúhlasiť Prenajímateľovi projekt a zabezpečiť všetku dokumentáciu k riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav.
7. V rámci dohodnutého účelu nájmu, Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený umiestniť do ukončenia stavebných prác na predmete nájmu v nutnej miere aj potrebné stavebné materiály a technické zariadenia pre realizáciu stavebných prác, úprav a opráv predmetu nájmu. Zmluvné strany sa v záujme naplnenia dohodnutého účelu nájmu zároveň dohodli vzájomne si poskytnúť súčinnosť a potrebné súhlasy včas v potrebnom rozsahu a bezodkladne, pričom Prenajímateľ bezdôvodne neodoprie Nájomcovi takýto súhlas.
8. Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že akékoľvek súhlasy uvedené podľa tejto zmluvy sú udelené výlučne pre dosiahnutie účelu nájmu uvedeného v bode 4. tohto článku zmluvy a nie je možné tieto súhlasy použiť a/alebo rozširovať pre iné účely nesúvisiace s účelom nájmu.
9. Nájomný pomer sa uzatvára na dobu určitú od **1.11.2024** do **1.11.2039**.
10. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu a predmet nájmu preberá do nájmu v stave, v akom sa nachádza ku dňu podpísania tejto zmluvy. Prenajímateľ zároveň podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je užívania schopný na zmluvou dohodnutý účel. Predmet nájmu bude odovzdaný Nájomcovi odovzdávacím protokolom.

Čl. 2 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa dohody Zmluvných strán v sume ročne za celý predmet nájmu.
2. Ročné nájomné je dohodnuté vo výške **1,00 EUR/m²/rok, t.j. vo výške 72,00 EUR/kalendárny rok** (slovom: sedemdesiatdva eur), ktorú sa Nájomca zaväzuje uhrádzať v pravidelných ročných splátkach **vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka** na účet Prenajímateľa číslo (IBAN):
, variabilný symbol (v zmysle vystavenej faktúry) Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom jej pripísania na účet Prenajímateľa.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie odo dňa začiatku nájmu podľa tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa táto zmluva uzatvorila, t.j. za obdobie od 1.11.2024 do 31.12.2024 vo výške 12,00 EUR (slovom: dvanásť eur), prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, pod variabilným symbolom (v zmysle vystavenej faktúry), najneskôr do 15 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy Zmluvnými stranami.
4. 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.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

Čl. 3 Práva a povinnosti Zmluvných strán, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel, dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje počas doby nájmu riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu, vykonať základnú starostlivosť o Pozemok a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín alebo pred iným znehodnotením vlastností pôdy ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti Prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Rača v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, hygienických predpisov, ochrany majetku, životného prostredia, dopravných predpisov a pod.
4. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady likvidáciu odpadov, vzniknutých svojou činnosťou na predmete nájmu alebo súvisiacich s touto činnosťou.
5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu Prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi udržiavacích prác predmetu nájmu (najmä kosenie trávy, orez/výrub drevín), príp. stavebných prác.
6. Nájomca bol pred uzavretím tejto zmluvy oboznámený so skutočnosťou, že v prípade stavebných prác alebo zemných prác je potrebné rešpektovať trasy podzemných inžinierskych sietí.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený predložiť túto zmluvu na zápis nájomného vzťahu záznamom Okresnému úradu Bratislava, katastrálny odbor. Prenajímateľ zároveň podpisom tejto zmluvy splnomocňuje Nájomcu na vykonanie tohto úkonu v celom rozsahu.

Čl. 4 Ukončenie zmluvy

1. Zmluvné strany môžu vypovedať túto zmluvu písomnou výpoveďou doručenou druhej zmluvnej strane, a to aj bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) Nájomca bezdôvodne odmieta protokolárne prevziať predmet nájmu napriek tomu, že tento spĺňa všetky dojednané podmienky;
 - b) Nájomca napriek písomnej výzve užíva predmet nájmu alebo ak trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda;
 - c) Nájomca, hoci upomenutý, nezaplatil splatné nájomné ani do splatnosti ďalšieho nájomného a ak je táto doba kratšia ako tri mesiace, do troch mesiacov;
 - d) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
3. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy ak:
 - a) Prenajímateľ mu predmet nájmu odovzdal v stave nespôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé používanie;
 - b) predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté, alebo obvyklé užívanie bez zavinenia Nájomcu
 - c) Prenajímateľ porušil opakovane ktorúkoľvek svoju povinnosť podľa zmluvy.
4. V prípade skončenia nájmu je Nájomca povinný vypratať do 15 pracovných dní odo dňa ukončenia nájmu s prihliadnutím na vykonané úpravy predmetu nájmu v zmysle Čl. 1 bod 6 a ČL. 3 bod 2 zmluvy. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch Zmluvných strán. Zmluvné strany pre vylúčenie pochybností uvádzajú, že Nájomca nemá nárok na úhradu nákladov vynaložených na predmet nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že vzájomné vysporiadanie záväzkov pre prípad ukončenia zmluvného vzťahu bude dohodnuté zástupcami Zmluvných strán.

Čl. 5 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností bude miesto doručenia Prenajímateľa jeho adresa uvedená v záhlaví zmluvy alebo iná adresa, ktorú Nájomca oznámi Prenajímateľovi (alebo oznámil v tejto zmluve) počas platnosti tejto zmluvy a miesto doručenia Nájomcu jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy. Prenajímateľ sa zároveň zaviazal oznámiť Nájomcovi každú zmenu jeho korešpondenčnej alebo emailovej adresy, pre potreby plnenia povinností z tejto zmluvy, a to bezodkladne.
2. V prípade doručovania prostredníctvom elektronickej pošty (e-mail) sa písomnosť považuje za doručení dňom jej odoslania, pričom je potrebné preukázať doručenie elektronickej pošty (e-mailu) potvrdením o odoslaní e-mailu a potvrdením o prečítaní správy, pričom spätný potvrdzujúci e-mail príjemcu sa nepovažuje za správu automaticky vygenerovanú systémom.

Čl. 6 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní Zmluvnými stranami Prenajímateľ dostane 1, Nájomca 2 vyhotovenia a Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor 2 vyhotovenia.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch Zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Práva a povinnosti zmluvných strán, vyplývajúce zo zmluvy, prechádzajú v plnom rozsahu aj na právnych nástupcov zmluvných strán/ nadobúdateľa Pozemku.
4. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia primerane ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými 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.
6. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
7. 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: 24.10.2024

Za Prenajímateľa:

V Bratislave dňa: 24.10.2024

Za Nájomcu:

Ing. Ján Krامل , CSc.
predseda predstavenstva
Villa Vino Rača a.s.

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava–Rača

Ing. Martin Krامل
podpredseda predstavenstva
Villa Vino Rača