

NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 603/2024

o prenechaní pozemku na dočasné užívanie v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb.
Občiansky zákonník v z.n.p. (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Karlova Ves**
Nám. sv. Františka č. 8, 842 62 Bratislava
zastúpená starostkou: **Danou Čahojovou**
bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.,
číslo účtu IBAN: SK19 5600 0000 0018 0414 3001 VS: 2024603
IČO: 603520
(ďalej aj ako „prenajímateľ“)

Nájomca: **Iurii Kropochev** nar.:
adresa držiteľa:
povolenie na pobyt:
e-mail:
tel. č.:
(ďalej len „nájomca“)

(prenajímateľ a nájomca ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a každý jednotlivito aj ako „zmluvná strana“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ, vecne a miestne príslušný podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Štatútu hlavného mesta SR Bratislavy, má vo svojej správe pozemok registra „C“ KN parc. č. 3261 – záhrada 876 m², zapísaný v katastri nehnuteľností k. ú. Bratislava-Karlova Ves na LV č. 2513 Hlavné mesto SR Bratislava zverilo uvedený pozemok do správy Mestskej časti Bratislava-Karlova Ves
2. **Predmetom zmluvy je nájom časti pozemku parc. č. 3261** a to geometrickým plánom č. 1/2024, úradne overeným dňa 07.06.2024 pod číslom 1053/2024, novovytvorená **parc. č. 3261/1 o výmere 485 m²**, nachádzajúceho sa v lokalite nad Devínskou cestou.

Článok II. Účel, spôsob a podmienky užívania

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do dočasného odplatného užívania časť pozemku uvedenú v článku I. v bode 2. tejto zmluvy za účelom jeho užívania ako záhradu, na rekreačný účel.
2. Nájomca je povinný pozemok – záhradu riadne obrábať. Ovocné stromy môže nájomca sadiť iba s osobitným písomným súhlasom vlastníka pozemku a prenajímateľa tak, aby nepresahovali na susednú záhradu a aby ich nadmieru nezatieňovali.
3. Drobné domáce zvieratá je nájomca oprávnený na prenajatom pozemku držať iba počas jeho pobytu v záhrade a so súhlasom prenajímateľa pri dodržiavaní predpisov veterinárnej

starostlivosti, ako aj dodržiavania bezpečnostných opatrení proti príp. napadnutiu okoloidúcich chodcov.

4. Investície stavebného charakteru je nájomca oprávnený vykonať len na základe rozhodnutia vydaného stavebným úradom po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.
5. Porasty a investície stavebného charakteru (chata, plot, studňa, vodovod a pod.) vybudované nájomcom počas doby užívania sú vo vlastníctve nájomcu, tieto môže previesť do vlastníctva inej osoby len so súhlasom prenajímateľa.
6. Nájomca nesmie na prenajatom pozemku vykonávať podnikateľskú činnosť.
7. V prípade zriadenia vodovodnej prípojky na základe priamej dodávateľskej zmluvy s jej dodávateľom, túto je potrebné zabezpečiť tak, aby pri skončení tohto nájomného vzťahu bolo možné prípojku demontovať, na náklady nájomcu. V opačnom prípade bude nájomca povinný uhrádzať príp. následné faktúry vystavené týmto dodávateľom aj po skončení nájmu.
8. Nájomca je povinný dodržiavať a rešpektovať všetky predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, občianskeho spolunažívania, najmä dodržiavať nočný klud po 22.00 hod. Taktiež je povinný predmet nájmu a jeho okolie udržiavať v čistote a poriadku.
9. Nájomca nesmie pozemok alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
10. Nájomca je povinný umožniť vstup na prenajatý pozemok poverenému pracovníkovi prenajímateľa za účelom vykonania kontroly spôsobu a účelu užívania pozemku.
11. V prípade porušenia niektorej z povinností uvedených v bodoch 1. až 10. tohto článku zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- EUR. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe výzvy prenajímateľa na jej úhradu, a to do 15 dní od jej doručenia nájomcovi. Týmto nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z.n.p. (ďalej len „Občiansky zákonník“).
12. Prenajímateľ sa zaväzuje, že nebude nájomcu rušiť ani iným spôsobom zasahovať do jeho užívacieho práva, pokiaľ bude predmet zmluvy užívať v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi.

Článok III.

Doba užívania a spôsob zániku zmluvy

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na obdobie **od 01.01.2025 do 30.06.2029.**
2. Nájom skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý,
 - b) vzájomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) dňom vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže ak prenajímateľ počas nájmu rozhodne o predaji pozemku - záhrady formou obchodnej verejnej súťaže a nájomca neprejaví o kúpu záujem,
 - d) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu, pričom výpovedná lehota je jednomesačná,

- e) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - f) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca neuhradí nájomné alebo rozdiel nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku IV tejto zmluvy,
 - ii. ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - iii. nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel alebo iným spôsobom ako je uvedené v článku II. tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - iv. nájomca opakovane poruší pravidlá občianskeho spolunažívania rušením nočného kľudu po 22:00 hod.,
 - v. dôjde k zmene vlastníctva k prenajatému pozemku z dôvodu priznania vlastníctva inej oprávnenej osobe (napr. reštitučné konanie),
 - vi. sa nájomca o predmet nájmu nestará aj napriek písomnej výzve,
 - vii. dôjde z iných vážnych dôvodov (komplexnosť využitia územia, resp. verejný záujem, ktorý deklaruje mestská časť) ku zmene využitia pozemku.
 - g) odstúpením od zmluvy zo strany nájomcu v prípade, ak nesúhlasí s úpravou výšky nájomného podľa článku IV. ods. 3 tejto zmluvy, pričom toto právo musí účinne zrealizovať do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia prenajímateľa o úprave výšky nájomného.
3. Výpoveď musí byť písomná a výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
 4. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane. Tým nie sú dotknuté fikcie doručenia podľa článku V. ods. 3 a 4 tejto zmluvy.
 5. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu, samotné užívanie nemá účinky obnovenia nájomného vzťahu podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Nájom možno predĺžiť na ďalšie obdobie iba na základe dohody zmluvných strán po predchádzajúcej písomnej žiadosti nájomcu podanej najneskôr 3 mesiace pred uplynutím doby nájmu, za predpokladu, že nájomca si riadne a načas plní záväzky, ktoré mu z tejto nájomnej zmluvy vyplývajú.
 6. Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť pozemok v stave zodpovedajúcom dobe, v ktorej začal s jeho užívaním a pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak, odstrániť na vlastné náklady porasty a stavby, ktoré vybudoval na pozemku a taktiež je povinný odstrániť všetky hnutelné veci, ktoré do záhrady počas nájmu priniesol. Pri demontáži vybudovanej prípojky uvedenej v článku II. v bode 7. tejto zmluvy je potrebné dodržať bezpečnostné predpisy. Ak nedôjde k dohode a ani k splneniu povinností uvedených v tomto bode tohto článku zmluvy zo strany nájomcu do 10 dní po skončení nájmu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu.
 7. Skončenie zmluvného vzťahu nevylučuje možnosť uplatnenia si práva na náhradu preukázanej škody, ktorá vznikla nesplnením záväzku jednou zo zmluvných strán.

Článok IV. Nájomné a spôsob úhrady

1. Nájomné za dočasné užívanie pozemku uvedeného v článku I. v bode 2. tejto zmluvy je stanovené na základe obchodnej verejnej súťaže vyhlásenej v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Karlova Ves č. 148/2024 zo dňa 25.06.2024 a **aktuálne je vo výške: 3,20 EUR/m²/rok**, čo za celý predmet nájmu predstavuje **1552 EUR/rok**. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné v pravidelných ročných splátkach **vždy dopredu k 15.7. daného kalendárneho roka, bez predchádzajúcej písomnej výzvy prenajímateľa, priamo na účet IBAN prenajímateľa s uvedením VS** (uvedené v záhlaví tejto zmluvy).
2. Alikvotná časť nájomného za obdobie **od 01.01.2025 do 30.06.2025** vo výške určenej v zmysle článku III. ods. 1. tejto zmluvy predstavuje **776 EUR**, ktorú nájomca uhradí na IBAN prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy s uvedením variabilného symbolu platiteľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy,
3. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právny úkonom meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtého roka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve **o výšku miery inflácie** stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
4. Prenajímateľ je oprávnený jednostranným právny úkonom upraviť výšku nájomného aj v iných prípadoch ako je prípad upravený v bode 3. tohto článku zmluvy, a to najmä v prípade zmeny predpisov, nariadení, usmernení, rozhodnutí alebo iných dokumentov (napr. znalecký posudok a pod.), ktoré majú vplyv na tvorbu a/alebo určenie výšky cien prenájmov nehnuteľností v mestskej časti Bratislava-Karlova Ves. Úpravu výšky nájomného z tohto dôvodu je prenajímateľ povinný vopred písomne oznámiť nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje zaplatiť rozdiel medzi pôvodným nájomným a upraveným nájomným v lehote 30 dní od doručenia oznámenia.
5. V prípade omeškania s platením nájomného podľa tohto článku zmluvy alebo rozdielu nájomného podľa ods. 3 a 4 tohto článku zmluvy sa nájomca zaväzuje zaplatiť úrok z omeškania podľa platných právnych predpisov.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy.

V. Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti týkajúce sa právnych vzťahov založených touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy budú doručované na adresy zmluvných strán uvedené v záhlaví tejto zmluvy, ak sa nejedná o bežnú komunikáciu, ktorá môže byť realizovaná telefonicky, osobne alebo prostredníctvom elektronickej pošty.
2. V prípade akejkoľvek zmeny adresy určenej na doručovanie písomností na základe tejto zmluvy sa zmluvná strana zaväzuje o tejto zmene bezodkladne, najneskôr však do 2 kalendárnych dní od kedy zmena nastane, písomne informovať druhú zmluvnú stranu; v takomto prípade je pre doručovanie rozhodujúca nová adresa, riadne oznámená druhej zmluvnej strane.

3. V prípade písomností mimo bežnej komunikácie doručovaných prostredníctvom pošty, kuriéra alebo osobne sa tieto písomnosti považujú za doručené zmluvnej strane aj keď:
- zmluvná strana odoprela prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručení dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - zásielka bola na pošte/u kuriéra uložená a zmluvná strana ju neprevzala do piatich dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa zmluvná strana o uložení nedozvedela.
4. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť z iných dôvodov na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo na ním oznámenú adresu podľa bodu 2. tohto článku zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za doručení nájomcovi dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvedel (napr. vrátenie z dôvodu neznámeho adresáta).

Článok VI.

Záverečné ustanovenia

1. Pre právne pomery neupravené touto zmluvou platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a príslušných právnych predpisov.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v z.n.p..
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať formou postupne číslovaných písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvu je možné zmeniť aj jednostranne a to prostredníctvom jednostranného právneho úkonu (oznámenia) doručeného druhej zmluvnej strane, bez nutnosti uzatvárania dodatku k zmluve, keď dochádza k zmene:
 - a) bankového spojenia oznámeného druhej zmluvnej strane,
 - b) identifikačných údajov oznámených druhej zmluvnej strane,
 - c) výšky nájomného spôsobom upraveným v článku IV. ods. 2 a 3 tejto zmluvy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, tri rovnopisy obdrží prenajímateľ, jeden rovnopis obdrží nájomca.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluva nie je uzavretá v tiesni, za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok a ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave, dňa: 18.12.2024

V Bratislave, dňa: 18.12.2024

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Dana Čahojová, starostka
Mestská časť Bratislava-Karlova Ves

.....
Iurii Kropochev