

Zmluva o nájme pozemku č. 523/2024

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Zmluvné strany:

- Názov: **mestská časť Bratislava-Staré Mesto**
Sídlo: Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
IČO: 00 603 147
DIČ: 2020804170
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti

(ďalej ako „**Prenajímateľ**“)

a

- Názov: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Obchodná 10** (ďalej aj ako „vlastníci“)
Zapísaní: na liste vlastníctva č. 5315 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre k.ú Staré Mesto

Zastúpení: HERMES – správa bytov s.r.o.
Sídlo: Mýtna 15, 811 07 Bratislava
IČO: 44 755 350
Zapísaná: v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, Vložka č. 58265/B
Konajúci prostredníctvom: Branislav Holický, konateľ (samostatne)
Mgr. Linda Balhar, konateľka (samostatne)

(ďalej ako „**Nájomca**“ a spolu s Prenajímateľom ďalej len „**Zmluvné strany**“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave, Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 68/2024 zo dňa 05.11.2024, ktorým bol schválený nájom pozemku špecifikovaného v Čl. II. ako prípad hodný osobitného zreteľa, sa dohodli na uzatvorení tejto Zmluvy o nájme pozemku podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len „**Zmluva**“).

Čl. II.

Predmet Zmluvy

- Prenajímateľovi zveril vlastník hlavné mesto SR Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov do správy nehnuteľnosť, a to pozemok registra „C“ parc. č. 8422/3 ako zastavané plochy a nádvoria vo výmere 109 m² nachádzajúci sa v katastrálnom území Staré Mesto na Obchodnej ulici, zapísaný na liste vlastníctva č. 10, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto, vedenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom.

2. Touto Zmluvou prenecháva Prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**Nájomné**“) a za podmienok v tejto Zmluve dohodnutých Nájomcovi do užívania pozemok uvedený v ods. 1 tohto článku Zmluvy **vo výmere 60 m²** (ďalej len „**Pozemok**“ alebo „**Predmet nájmu**“). Prílohou tejto Zmluvy je kópia katastrálnej mapy, na ktorej je vyznačený Predmet nájmu.

Čl. III. Účel nájmu

1. Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať Nájomcovi a Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu za účelom vykonávania komunitnej činnosť, skrášľovania okolia bytového domu, upevňovanie susedských vzťahov, vytvárania priestoru na stretávanie sa a na voľnočasové aktivity.
2. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 1 tohto článku Zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie je oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa vyhotovenom vo forme písomného dodatku k tejto Zmluve.
3. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k Predmetu nájmu, ani inak zaťažiť Predmet nájmu.
4. Nájomca podpisom tejto Zmluvy deklaruje, že Pozemok je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Čl. IV. Nájomné a spôsob platby

1. Zmluvné strany sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za Predmet nájmu vo výške **15,- Eur/m²/rok. Nájomca bude uhrádzať nájomné ročne vo výške 900,- Eur** (slovom: deväťsto Eur) na účet Prenajímateľa na základe tejto Zmluvy, pričom nájomné je **splatné najneskôr do 31. dňa príslušného roka, za ktorý sa platí nájomné.** Nájomné za prvý neúplný kalendárny rok je nájomca povinný zaplatiť do desiatich dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy v pomernej výške, ktorá sa vypočíta tak, že sa 1/365 ročného nájomného vynásobí počtom dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy až do konca kalendárneho roka.
1. Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr 31. januára príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet Prenajímateľa, **IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 245280488.**
2. Nájomca je pri každej platbe nájomného povinný uviesť obdobie, za ktoré sa platba poukazuje. V prípade, že Nájomca obdobie neurčí a Prenajímateľ eviduje voči Nájomcovi pohľadávku z titulu nedoplatku na nájomnom, je Prenajímateľ oprávnený započítať nešpecifikovanú platbu na pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky. Za nedodržanie termínu platby nájomného uplatní Prenajímateľ voči Nájomcovi úrok z omeškania stanovený v ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z..
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je počas doby trvania najmu oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné v závislosti od úrovne inflácie. Nájomné platné k 31.12. kalendárneho roka, za ktorý sa inflácia sleduje, sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za tento sledovaný rok, a to od 01.01. nasledujúceho roka. V prípade neuplatnenia zvýšenia nájomného z akéhokoľvek dôvodu je Prenajímateľ oprávnený upraviť výšku nájomného o súhrnnú výšku inflácie za predchádzajúce roky, v ktorých k jednostrannému zvýšeniu nájomného neprišlo. Zvýšené nájomné bude Nájomcovi fakturované spätne k 01.01. príslušného roka, v ktorom sa jednostranne zvýšenie nájomného uplatňuje.
4. Nájomca je, v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Staré Mesto (ďalej len „Zásady“), povinný, ako záruku za dodržanie podmienok Zmluvy, uhradiť Prenajímateľovi **finančnú kauciu** vo výške trojmesačného nájomného, minimálne však 10,- Eur za m² prenajatého pozemku t.j. 600,- Eur na účet Prenajímateľa **IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS: 245280488.** Nájomca je povinný

finančnú kauciu uhradiť pri podpise tejto Zmluvy na účet Prenajímateľa alebo v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä pre prípad poškodenia predmetu nájmu Nájomcom, pre prípad neuhradenia nájomného alebo na úhradu v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa Zmluvy (vrátane zmluvných pokút) . Finančná kaucia v danej výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti Zmluvy a bude Nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre Nájomcu zo Zmluvy. Ak Prenajímateľ preukázateľne použije finančnú kauciu, alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči Nájomcovi, je Nájomca povinný v lehote 10 dní od doručenia písomnej výzvy Prenajímateľa doplniť finančnú kauciu do výšky uvedenej v tomto odseku. V prípade, že Nájomca povinnosť doplniť kauciu včas nesplní, je povinný mestskej časti uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne zo sumy zodpovedajúcej výške požadovaného doplnenia kauce za každý aj začatý deň omeškania s doplnením kauce.

5. Nájomca je povinný najneskôr do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy podpísať **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči Prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto Zmluvy, a to predovšetkým s vykonateľnosťou záväzku po skončení nájmu predmet nájmu vypratať a odovzdať Prenajímateľovi v prvý pracovný deň po skončení nájmu či už z dôvodu (i) uplynutia dohodnutej doby nájmu, (ii) uzavretia dohody o skončení nájmu alebo (iii) zániku nájmu uplynutím výpovednej lehoty, ako aj s vykonateľnosťou svojho záväzku uhradiť všetky pohľadávky Prenajímateľa, ktoré vznikli zo Zmluvy, spolu s ich príslušenstvom, splatne v deň skončenia nájmu. Náklady na spísanie notárskej zápisnice znáša Nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá Nájomca Prenajímateľovi v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. V prípade, ak Nájomca notársku zápisnicu v uvedenej lehote nepodpíše alebo ju nepredloží Prenajímateľovi, môže Prenajímateľ od Zmluvy odstúpiť. Súčasne je prenajímateľ Oprávnený požadovať za nesplnenie tejto povinnosti zmluvnú pokutu vo výške 500,- Eur.

Čl. V. Trvanie Zmluvy

1. Nájom vzniká dňom **01.01.2025** a uzatvára sa na dobu **neurčitú**.
2. Nájomný vzťah v zmysle tejto Zmluvy môže byť ukončený:
 - a) písomnou dohodou oboch Zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo Zmluvných strán aj bez udania dôvodu,
 - c) jednostranným odstúpením od Zmluvy Prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4 tohto článku a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
3. Výpovedná lehota je trojmesačná. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď. V prípade ukončenia nájmu Prenajímateľom z dôvodu omeškania so zaplatením nájomného Nájomcom o viac ako jeden mesiac je výpovedná lehota jednomesačná.
4. Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 2 písm. c) tohto článku, že Prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore so Zmluvou, najmä ak:
 - a) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa iný subjekt ako Nájomca,
 - b) Nájomca užíva Predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - c) Nájomca pri užívaní Predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - d) Nájomca užíva Predmet nájmu na iný účel ako dohodnutý účel,
 - e) Nájomca poruší ustanovenia v Čl. VI. tejto Zmluvy, pričom Zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej Prenajímateľom Nájomcovi.
5. Nájomca je povinný vypratať Predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu tento odovzdať v stave v akom ho prevzal, pokiaľ sa

s Prenajímateľom nedohodne inak. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur za každý deň omeškania s vypratáním a odovzdaním predmetu nájmu.

Čl. VI. Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. O odovzdaní Predmetu nájmu spíšu Zmluvné strany zápisnicu, súčasťou ktorej bude popis a fotodokumentácia aktuálneho stavu prenajatého Pozemku.
2. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú Nájomcom na Predmete nájmu.
3. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady bežnú údržbu a iné úkony spojené s udržiavaním Predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený na Pozemku umiestňovať stavby pevne spojené so zemou, ktoré podliehajú povoľovaciemu konaniu v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.
5. Nájomca nie je oprávnený využiť Predmet nájmu na komerčnú prevádzku. Komerčnou prevádzkou sa na účely tejto Zmluvy považuje priestor, v ktorom sa prevádzkuje živnosť alebo iná činnosť, ktorej hlavným cieľom je tvorba a akumulácia zisku.
6. Nájomca na vlastné náklady revitalizuje Pozemok do dvanásť mesiacov od účinnosti tejto Zmluvy. Nájomca je povinný najneskôr do 15 dní od revitalizácie Pozemku predložiť Prenajímateľovi priestorovú fotodokumentáciu revitalizovaného Pozemku.
7. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní Pozemku počínať si tak, aby nedochádzalo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu voči obyvateľom žijúcim v bytových domoch nachádzajúcich sa na pozemkoch susediacich s Predmetom nájmu a aby užívanie Pozemku bolo v súlade s domovým poriadkom.

Čl. VII. Doručovanie

1. Písomnosti sa doručujú na adresy Zmluvných strán uvedené na prvej strane tejto Zmluvy. Zmenu adresy je Zmluvná strana, ktorej sa zmena týka, povinná bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane.
2. Pokiaľ nie je v Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti so Zmluvou a jej plnením (ďalej len „písomnosť“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej Zmluvnej strane.
3. Zmluvnej strany uvedenú v záhlaví Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto Zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenie za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke a/alebo kópii doručovanej písomnosti, alebo dňom odmietnutia prevzatia písomnosti takou osobou,
 - b) v prípade doručovania prostredníctvom poštového podniku oprávneného na poskytovanie poštových služieb podľa zákona č. 324/2011 Z. z. o poštových službách v znení neskorších predpisov dňom doručenia na adresu Zmluvnej strany a v prípade zásielky do vlastných rúk dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto Zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručenke.
4. Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj deň:
 - a) v ktorý Zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať,
 - b) vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

Čl. VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Právne vzťahy neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ostatných osobitných právnych predpisov.
2. Zmeny tejto Zmluvy musia byť vykonané formou písomného dodatku k Zmluve a musia byť podpísané oboma Zmluvnými stranami. V prípade, že druhá Zmluvná strana sa nevyjadrí k návrhu dodatku písomne do 30 dní odo dňa jeho doručenia, považuje sa za to, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2025 v súlade s § 47a ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov 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 znení neskorších predpisov, ktoré zabezpečí Prenajímateľ. So zverejnením tejto Zmluvy podľa predchádzajúcej vety Nájomca súhlasí bez výhrad.
4. Táto Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých Prenajímateľ dostane tri rovnopisy a Nájomca dostane jeden rovnopis.
5. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a vyhlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Nájomca:
vlastníci

Prenajímateľ:
mestská časť Bratislava-Staré Mesto

zast. HERMES – správa bytov s.r.o.
zast. Mgr. Linda Balhar, konateľ

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti

Príloha: kópia katastrálnej mapy



