

Nájomná zmluva

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „Zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava-Ružinov
So sídlom:	Mierová 21, 827 05 Bratislava
IČO:	00 603 155
DIČ:	2020699516
Bankové spojenie (IBAN):	SK38 0200 0000 0018 1531 5657
Variabilný symbol:	6770007097
Konštantný symbol:	0308
Zastúpený:	Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti
Kontakt vo veciach platieb nájomného:	Daniela Zeleníková, daniela.zelenikova@ruzinov.sk
Kontakt vo veciach zmluvných:	Ing. Andrea Becko, vedúca odboru majetkového, andrea.becko@ruzinov.sk Mgr. Jana Biharyová, vedúca oddelenia pozemkov a ostatných nehnuteľností, jana.biharyova@ruzinov.sk , majetok.pozemky@ruzinov.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca:	Oliver Wyka
Dátum narodenia:	
Adresa trvalého pobytu:	Bajzova 12, 821 08 Bratislava
IBAN:	
Telefón:	
E-mail:	

(ďalej aj ako „Nájomca“)

Prenajímateľ, Nájomca spolu aj ako „Zmluvné strany“ a samostatne aj ako „Zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je na základe Protokolu č. 24 zo dňa 30.09.1991 v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) správcom majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN **parc. č. 9499/3** o výmere **19 m²**, druh pozemku zastavané plochy a nádvorie, **katastrálne územie Nivy, lokalita Miletičova/Prievozská ulica**, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva číslo 7 (ďalej len „Pozemok“).
2. Na Pozemku sa nachádza **stavba - garáž so súpisným číslom 6828**, ktorá je evidovaná **na liste vlastníctva číslo 2970** (ďalej len „Garáž“) vo výlučnom vlastníctve Nájomcu.

Článok III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1 tejto Zmluvy do užívania, pričom Nájomca tento Pozemok preberá do užívania v stave, v akom sa nachádza, za účelom ako je tento uvedený v Článku IV tejto Zmluvy a Nájomca sa zároveň zaväzuje Prenajímateľovi uhrádzať za užívanie Pozemku zmluvne dohodnuté nájomné podľa podmienok dohodnutých v Článku V tejto Zmluvy.
2. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je kópia katastrálnej mapy s vyznačeným Pozemkom.

Článok IV Účel nájmu a spôsob užívania

1. Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1 Zmluvy je Nájomca oprávnený **užívať výlučne za účelom užívania garáže**.
2. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetného Pozemku, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom ho do nájmu preberá.

Článok V Cena nájmu a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za užívanie Pozemku bolo schválené Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava–Ružinov č. 316/XVI/2024 zo dňa 10.12.2024 (ďalej len „Uznesenie MZ“) ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s Článkom 14 ods. 8 písm. g) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava- Ružinov, ktoré boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov Uznesením č. 159/IX/2023 zo dňa 12.12.2023 v znení Dodatku č. 1, ktorý bol schválený Uznesením č. 309/XVI/2024 Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov zo dňa 10.12.2024 (ďalej len „**Zásady hospodárenia**“) a predstavuje sumu vo výške 25,00 eur/m²/rok, **t. j. 475,00 eur ročne za celý predmet nájmu** [19 m² (výmera Pozemku) x 25,00 eur (nájom za m²) = 475,00 eur (ročné nájomné)]. Dňa 30.01.2025 bola pripísaná v prospech účtu Prenajímateľa suma 210,34 eur, ktorú Prenajímateľ eviduje ako časť platby za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu. Nájomca sa zaväzuje **uhradiť zvyšnú časť nájomného v sume 264,66 eur v lehote, podľa bodu 2 tohto ustanovenia Zmluvy**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vopred, každoročne **do 31.01. príslušného kalendárneho roka**, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorý je tiež uvedený v záhlaví tejto Zmluvy. **Nájomné za kalendárny rok 2025 je splatné do 30 dní** odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.
3. Nájomca užíval predmet nájmu pred účinnosťou tejto Zmluvy bez zmluvného vzťahu, a to v období od 08.12.2020, pričom za toto obdobie užívania Pozemku uhrádzal v prospech Prenajímateľa sumu vo výške určenej na základe sadzby nájomného v zmysle Uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010, t. j. 8,64 eur/m², čo predstavuje sumu 164,16 eur/rok.

4. Prenajímateľ prehlasuje, že eviduje za rok 2020 platbu v sume 164,16 eur, za rok 2021 platbu v sume 164,16 eur, za rok 2022 platbu v sume 164,16 eur, za 2023 platbu v sume 164,16 eur a za rok 2024 platbu v sume 164,16 eur.
5. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného má Prenajímateľ nárok na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného o viac ako dva (mesiace) má Prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 eur; prípadný nárok na náhradu škody tým nie je nijako dotknutý.
7. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne spôsobom uvedeným v tomto bode. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa automaticky zvýši o úroveň inflácie, pokiaľ miera inflácie oficiálne vyhlásená Štatistickým úradom SR dosiahne aspoň 2%. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcovi na adresu Nájomcu uvedenú v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do 01. mája príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. K úprave nájomného môže dôjsť prvýkrát od **01. apríla 2026**. Zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené po zaplatení nájomného, uhradí Nájomca rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o úroveň inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.
8. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania príslušnej finančnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok VI

Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať Pozemok výhradne za účelom užívania garáže a je povinný sa oň riadne starať.
2. Nájomca nie je oprávnený dať Pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu a/alebo výpožičky, resp. akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500,00 eur.
3. Akékoľvek zmeny na Pozemku je Nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ udelí takýto písomný súhlas, Nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Pozemku.
4. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Ružinov, týkajúcimi sa najmä:
 - a) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
 - b) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava–Ružinov,
 - c) starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislavy–Ružinov.
5. Nájomca je povinný v okruhu 2 metrov okolo garáže do každej strany udržiavať čistotu a poriadok, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na

zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200,00 eur, a to za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, Nájomca daný stav neodstráni v lehote stanovenej v písomnej výzve Prenajímateľa.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť nájom Pozemku (zmena adresy trvalého pobytu, zmena mena a priezviska, prevod vlastníckeho práva garáže). V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 eur.
7. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Prenajímateľ je popri dojednanej zmluvnej pokute oprávnený požadovať (uplatňovať si) aj náhradu škody v celom rozsahu, ktorá vznikla porušením takejto povinnosti.
8. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa, doručením na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3 dní odo dňa uvedeného na podacom lístku alebo potvrdení o prevzatí zásielky na poštovú prepravu, **a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.**
9. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.

Článok VII Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy vznikne dňom účinnosti.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. Nájom je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 1 mesiaca, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede Nájomcovi,
 - c) písomným odstúpením zmluvných strán v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva zaniká v prípade prevodu alebo prechodu vlastníckeho alebo iného dispozičného práva Nájomcu ku garáži a to ku dňu právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prípade prevodu vlastníckeho práva alebo ku dňu právoplatného Uznesenia o dedičstve v prípade prechodu vlastníckeho práva. Prenajímateľ na základe žiadosti Nájomcu vráti zaplatený a nespotrebovaný ročný nájom v lehote do 30 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti uzatvorenej dohody o ukončení nájomného vzťahu bezhotovostne na účet Nájomcu.
5. Ukončením Zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v bode 3 písm. b) a c) alebo spôsobom uvedenom v bode 4 tohto ustanovenia Zmluvy nezaniká povinnosť Nájomcu

zaplatiť nájomné, na ktoré vzniklo Prenajímateľovi právo pred nadobudnutím momentu účinnosti ukončenia tejto Zmluvy, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné uplatnenie vzniknutých sankcií a právo Prenajímateľa na náhradu škody voči Nájomcovi vzniknutej pred momentom účinnosti ukončenia tejto Zmluvy.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv podľa § 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 znení neskorších predpisov.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané obidvoma zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
5. Nájomca, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov), za účelom uzatvorenia tejto Zmluvy Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, práva na presnosť, právo podať sťažnosť Úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke mestskej časti Bratislava-Ružinov <https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/informacia-o-spracovani-osobnych-udajov>.
6. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden (1) rovnopis Nájomca.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a

súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a
prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa: 22.05.2025

V Bratislave, dňa: 27.05.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Ing. Martin Chren, v. r.

starosta

Oliver Wyka, v. r.