

Nájomná zmluva

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

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ:

So sídlom:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie (IBAN):

Variabilný symbol:

Konštantný symbol:

Zastúpený:

Kontakt vo veciach platieb nájomného:

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21, 827 05 Bratislava

00 603 155

2020699516

6770006953

0308

Ing. Martin Chren, starosta mestskej časti

Daniela Zeleníková,

Kontakt vo veciach zmluvných:

Ing. Andrea Becko, vedúca odboru majetkového,

Mgr. Jana Biharyová, vedúca oddelenia
pozemkov a ostatných nehnuteľností,

(ďalej len ako „**Prenajímateľ**“)

Nájomca:

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Telefón:

E-mail:

Alexander Schweiger

Malé Pálenisko 5, III 848/5, 821 09 Bratislava

a manželka

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko:

Dátum narodenia:

Adresa trvalého pobytu:

Veronika Schweigerová

Dudášová

Malé pálenisko III 848/ 5, 821 09 Bratislava

(ďalej len 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 správcom majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to nehnuteľnosti - pozemku registra „E“ KN parc. č. 1401/6 o výmere 84 m², druh pozemku záhrada, katastrálne územie Nivy, lokalita Malé Pálenisko, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4288.
2. Geometrickým plánom č. 24016 na určenie vlastníckych práv k pozemku p.č. 3437/24 a oddelenie pozemku p.č. 3437/5 zo dňa 02.09.2024, úradne overený pod číslom G1-1707/2024 dňa 16.09.2024, bol z pozemku EKN parc. č. 1401/6 odčlenený pozemok registra „C“ KN parc. č. 3437/24, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m² (ďalej len „**Pozemok**“).
3. Pozemok je oplotený, využívaný ako dvor k rodinnému domu so súp. č. 848, evidovanom na liste vlastníctve č. 5225, k.ú. Nivy, ktorý je vo výlučnom vlastníctve Alexandra Schweigera.

Článok III

Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi za podmienok uvedených v tejto Zmluve do užívania Pozemok, 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 geometrického plánu č. 24016.

Článok IV

Účel nájmu a spôsob užívania

1. Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 2 Zmluvy je Nájomca oprávnený **užívať výlučne ako dvor k rodinnému domu so súp. č. 848**.
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. 404/XIX/2025 zo dňa 24.06.2025 (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. f) 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 20,102 eur/m²/rok, **t. j. 1 190,00 eur ročne za celý predmet nájmu** [59 m² (výmera Pozemku) x 20,102 eur (nájom za m²) = 1 190,00 eur (ročné nájomné)].

2. Nakoľko Nájomca užíval predmet nájmu pred účinnosťou tejto Zmluvy, bez zmluvného vzťahu, v období od 12.03.2020 do nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy, Nájomca sa zaväzuje uhradiť, v súlade s ust. § 107 ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, sumu 2 380,00 eur, ktorá bola schválená Uznesením MZ podľa Znaleckého posudku č. 30/2025 zo dňa 15.05.2025, **v sume 1 190,00 eur/ročne, t. j. za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2023 v sume 1 190,00 eur a za obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024 v sume 1 190,00 eur t. j. v celkovej sume 2 380,00 eur** (ďalej len „úhrada za užívanie Pozemku bez zmluvného vzťahu“).
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť sumu **2 380,00 eur** za užívanie Pozemku bez zmluvného vzťahu **za obdobie od 01.01.2023 do 31.12.2024 v mesačných splátkach** splatných takto:

1. splátka	v sume	476,00 eur	v lehote najneskôr do 31.07.2025;
2. splátka	v sume	476,00 eur	v lehote najneskôr do 31.08.2025;
3. splátka	v sume	476,00 eur	v lehote najneskôr do 30.09.2025;
4. splátka	v sume	476,00 eur	v lehote najneskôr do 31.10.2025;
5. splátka	v sume	476,00 eur	v lehote najneskôr do 30.11.2025.

Týmto spôsobom bude úhrada za užívanie Pozemku bez zmluvného vzťahu vysporiadaná k 30. novembru 2025. Prenajímateľ súhlasí, aby Nájomca úhradu za užívanie Pozemku bez zmluvného vzťahu plnil aj mimo dohodnutého splátkového kalendára, tak aby k 30. novembru 2025 bola celá suma 2 380,00 eur uhradená.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že **ročné nájomné je splatné vopred**, pričom sa Nájomca zaväzuje uhradiť **nájomné v sume 1 190,00 eur za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 v mesačných splátkach** splatných takto:

1. splátka	v sume	238,00 eur	v lehote najneskôr do 31.07.2025;
2. splátka	v sume	238,00 eur	v lehote najneskôr do 31.08.2025;
3. splátka	v sume	238,00 eur	v lehote najneskôr do 30.09.2025;
4. splátka	v sume	238,00 eur	v lehote najneskôr do 31.10.2025;
5. splátka	v sume	238,00 eur	v lehote najneskôr do 30.11.2025.

Týmto spôsobom bude ročné nájomné za kalendárny rok 2025 vysporiadané k 30. novembru 2025.

5. Nájomca je oprávnený plniť nájomné aj nad rámec takto dohodnutého splátkového kalendára.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca sa zaväzuje uhradiť **nájomné v období od 01.01.2026 a v nasledujúcich kalendárnych rokoch** v 4 splátkach, nasledovne:

1. splátka	v sume	297,50 eur	v lehote najneskôr do 31.03;
2. splátka	v sume	297,50 eur	v lehote najneskôr do 30.06;
3. splátka	v sume	297,50 eur	v lehote najneskôr do 30.08;
4. splátka	v sume	297,50 eur	v lehote najneskôr do 30.11.

Nájomca sa zaväzuje splácať ročné nájomné tak, aby polovica ročného nájomného bola uhradená najneskôr k 30.06. príslušného kalendárneho roka, a to vrátane vyčíslenej miery inflácie. Príslušná splátka bude poukázaná na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorý je tiež uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu s úhradou čo i len jednej zo splátok podľa splátkových kalendárov dohodnutých v Článku V body 3., 4. a bod 6., tejto Zmluvy, Nájomca stráca výhodu uhradiť svoj záväzok špecifikovaný v Článku V tejto Zmluvy podľa príslušného splátkového kalendára. V takom prípade je Nájomca povinný splatiť celý záväzok špecifikovaný v Článku V bod 3 v lehote do 3 dní od momentu omeškania. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s ktoroukoľvek splátkou ročného nájomného za kalendárny rok 2025, je povinný uhradiť celé zostávajúce nájomné prislúchajúce Prenajímateľovi za kalendárny rok 2025, v lehote splatnosti najbližšej dohodnutej splátky podľa bodu 4 tohto ustanovenia tejto Zmluvy. V prípade, že sa Nájomca dostane do omeškania s ktoroukoľvek splátkou ročného nájomného za roky 2026 a nasledovné, stráca výhodu splátkového kalendára a je povinný uhradiť ročné nájomné alebo jeho alikvotnú časť v lehote do 3 dní od momentu omeškania.
8. V prípade omeškania sa Nájomcu so zaplatením príslušnej splátky nájomného v lehote jej splatnosti, má Prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 10,00 eur denne, avšak maximálne do výšky 1 190,00 eur.
9. V prípade omeškania sa Nájomcu so zaplatením príslušnej splátky úhrady za užívanie Pozemku bez zmluvného vzťahu v lehote jej splatnosti, má Prenajímateľ nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v sume 10,00 eur denne, avšak maximálne do výšky 2 380,00 eur.
10. 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.
11. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania príslušnej finančnej sumy na účet Prenajímateľa.
12. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie, poplatky z omeškania a/alebo úroky z omeškania dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.

Článok VI Práva a povinnosti

1. Nájomca je oprávnený užívať Pozemok výhradne za účelom uvedenom v Článku IV bod 1 tejto Zmluvy.
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 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 stavby rodinného domu). V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 eur.
5. 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.
6. 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 doručenke, 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.**

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) 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 stavbe rodinného domu so súp. č. 848, 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 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 uchovávali 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 piatich (5) rovnopisoch, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ, jeden (1) rovnopis obdrží hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava za účelom zápisu geometrického plánu č. 24016 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: 24.07.2025

V Bratislave, dňa: 21.07.2025

Prenajímateľ:

Nájomca:

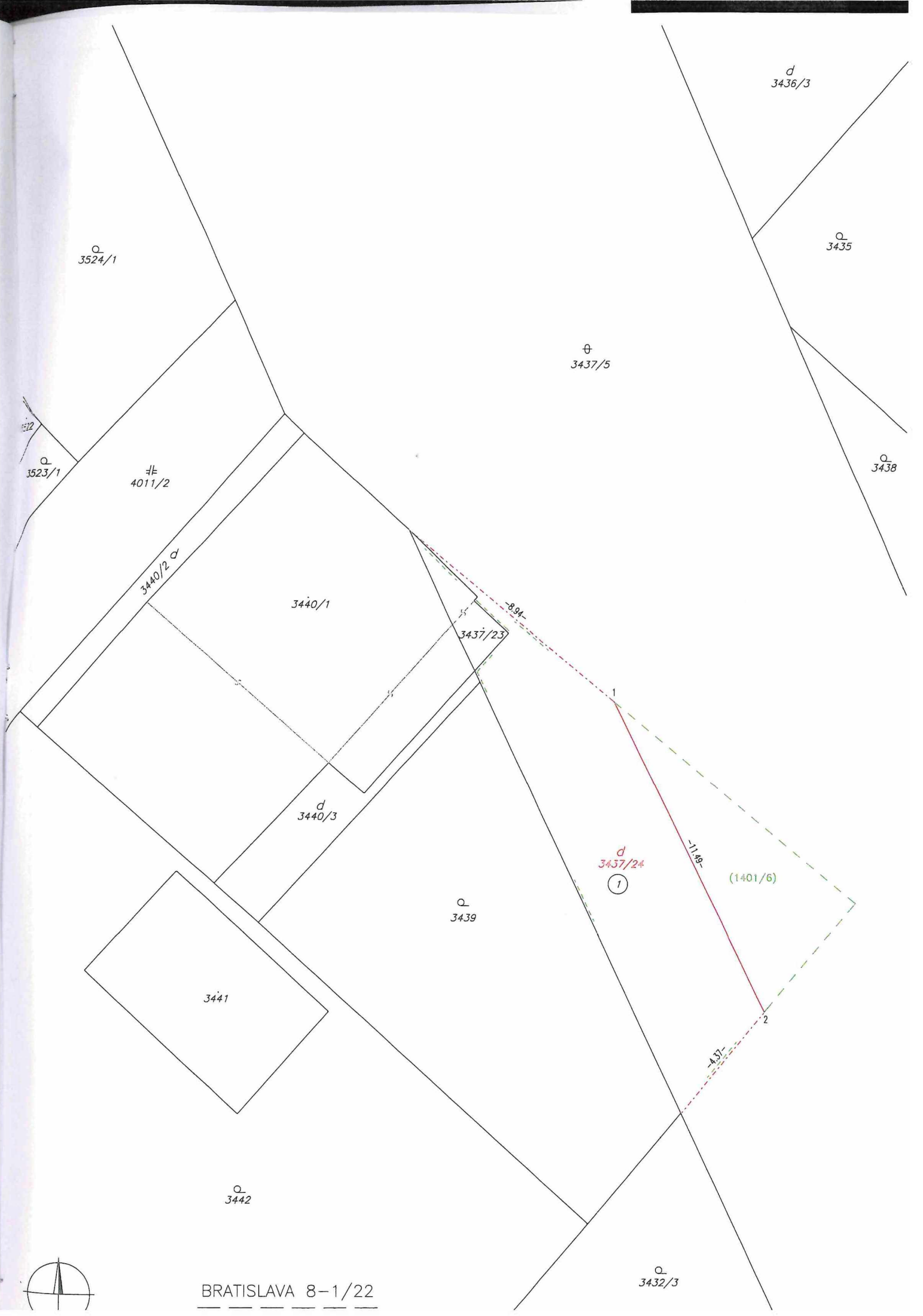
Ing. Martin Chren, v.r.
starosta mestskej časti
Bratislava-Ružinov

Alexander Schweiger, v.r.

Veronika Schweigerová, v.r.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ GEOEM Ing. Stanislav Jančovič Račianska 1527/81 831 02 Bratislava IČO: 47 383 500		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA – m. č. Ružinov
		Kat. územie Nivy	Číslo plánu 24016	Mapový list č. Bratislava 8-1/22, 24
		GEOMETRICKÝ PLÁN na určenie vlastníckych práv k pozemku p.č. 3437/24 a oddelenie pozemku p.č. 3437/5		
Vyhotovil		AutORIZAČNE overil		Úradne overil
Dňa: 02.09.2024	Meno: Ing. Stanislav Jančovič	Dňa: 02.09.2024	Meno: Ing. Vladimír Peťko	Dňa: 02.09.2024
Nové hranice boli v prírode označené plotom		Náležitost'ami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.č. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5006		Pečiatka a podpis		Pečiatka
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				



GEOEM

Ing. Stanislav
geodetické a kartografické služby

☎ +421 908 838 656 ✉ jancovic.stanislav@geodet.sk