

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 25/2024

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

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.
Číslo účtu:	35-1526012/0200
IBAN SK:	63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom:	Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti
Kontakt:	<u>vladimir.kliment@stare mesto.sk</u> , 02/59 246 324

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko:	Michal Adamík
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	
Kontakt:	

(ďalej len „nájomca“ a spolu s prenajímateľom ďalej len „zmluvné strany“)

Zmluvné strany, rešpektujúc zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon Slovenskej národnej rady 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, dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka za nasledovných podmienok.

Čl. I **Predmet zmluvy**

- 1.1 Prenajímateľovi zverilo Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa ust. § 6 ods. 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy nehnuteľnosť - pozemok pod garážou, parcela registra „C“ č. 3783/8 o výmere 21 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na liste vlastníctva č. 10, ktorý sa nachádza na ulici Podhorského chodník v Bratislave, okres: Bratislava I, obec: Bratislava - Staré Mesto, katastrálne územie: Staré Mesto.
- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „nájomné“) a za podmienok dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť opísanú v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“).

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu ako pozemok pod existujúcou garážou (ďalej aj len „garáž“) vo vlastníctve nájomcu. Garáž má pridelené súpisné č. 5081 a je zapísaná na liste vlastníctva č. 7545.
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať pozemok výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy.

Čl. III Nájomné a spôsob platby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách vo výške 10,00 Eur/m²/rok, t. j. **celková výška ročného nájomného bola dohodnutá na 210,- Eur (slovom: dvestodesať Eur/rok)**. Cena nájomného bola znížená zo sumy 20,00 Eur/m²/rok na sumu 10,00 Eur/m²/rok vzhľadom na skutočnosť, že na predmete nájmu je v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 1766 evidovaná aj garáž so súpisným číslom 4829, ktorá je umiestnená na garáži nájomcu. S vlastníkom garáže so súpisným č. 4829 - Ing. Miroslavom Šmálom, PhD., Na Granieri 53, Banská Bystrica je uzavretá samostatná zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 190/2013 zo dňa 05.09.2013, na základe ktorej platí Ing. Miroslav Šmál, PhD. prenajímateľovi za predmet nájmu sumu 10,00 Eur/m²/rok, t. j. 210,- Eur ročne.
- 3.2 **Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ročne** na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy, vždy najneskôr **do 10. dňa** príslušného kalendárneho roka, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej vo faktúre. Nájomné za prvý neúplný kalendárny rok, t. j. rok 2024 je splatné 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 príslušného kalendárneho roka.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané na účet prenajímateľa - č. ú. **IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 251010832**.
- 3.4 V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prípadne iných platieb podľa tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený požadovať zaplatenie úrokov z omeškania vo výške podľa ust. § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z.
- 3.5 Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného 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 1.1. nasledujúceho roku. 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 1.1. príslušného roka, v ktorom sa jednostranné zvýšenie nájomného uplatňuje.
- 3.6 **Nájomca sa zaväzuje uhradiť prenajímateľovi úhradu za užívanie pozemku pod garážou bez platnej nájomnej zmluvy za obdobie odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva ku garáži, t. j. odo dňa 04.12.2023 do dňa predchádzajúceho dňu, kedy nadobudne účinnosť táto zmluva a to výške 10,- Eur/m²/rok s poukazom na ods. 3.1 tohto článku zmluvy.** Úhrada za užívanie pozemku bez platnej nájomnej zmluvy sa určí tak, že sa 1/365 z ročného nájomného podľa ods. 3.1 tohto článku zmluvy vynásobí počtom dní užívania pozemku bez platnej nájomnej zmluvy. Nájomca sa ju zaväzuje uhradiť na č. ú. **IBAN: SK63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 251010832** a to

v lehote do desiatich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Nájomca súčasne deklaruje, že za užívanie pozemku pod garážou bez platnej nájomnej zmluvy za obdobie uvedené v prvej vete tohto odseku doposiaľ nezaplatil prenajímateľovi žiadnu úhradu.

Čl. IV Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený:
- a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy.
- 4.3 Výpovedná lehota je trojmesačná. V prípade ukončenia nájmu z dôvodu neplatenia nájomného je výpovedná lehota jednomesačná. Výpovedná lehota sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 písm. c) tohto článku zmluvy, že prenajímateľ môže od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou, najmä ak
- a) nájomca je viac ako jeden mesiac v omeškaní s platením nájomného,
 - b) predmet nájmu užíva bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa iný subjekt ako nájomca,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo ak trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí škoda,
 - d) nájomca pri užívaní predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
- pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.

Čl. V Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Zmluvné strany deklarujú, že odovzdanie predmetu nájmu nie je možné z dôvodu, že je zastavaný garážou.
- 5.2 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu ním spôsobenú na predmete nájmu alebo iných, susedných pozemkoch.
- 5.3 Nájomca nie je oprávnený dať pozemok, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
- 5.4 Nájomca je povinný uhradiť prenajímateľovi **finančnú kauciu vo výške 105,00 Eur (slovom: stopäť Eur) s poukazom na ods. 3.1 tejto zmluvy**. Nájomca je povinný finančnú kauciu uhradiť v deň podpisu nájomnej zmluvy na účet prenajímateľa - č. ú. **IBAN: SK02 0200 0000 0000 0152 6012, VS: 251010832** alebo v hotovosti do pokladne Miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Staré Mesto. Nájomca podpisom tejto zmluvy súhlasí s ponechaním tejto finančnej kaucie na účte prenajímateľa. Prenajímateľ si vyhradzuje právo použiť finančnú kauciu najmä na úhradu dlžného nájomného, v budúcnosti splatných peňažných sankcií podľa zmluvy (vrátane zmluvných pokút), nákladov uhradených prenajímateľom za nájomcu, náhradu škody a pod. Finančná kaucia v danej

výške bude plne zachovaná po celú dobu platnosti nájomnej zmluvy a bude nájomcovi vrátená až po skončení zmluvného vzťahu a zároveň splnení všetkých povinností vyplývajúcich pre nájomcu z nájomnej zmluvy. V prípade, že akákoľvek pohľadávka prenajímateľa voči nájomcovi bude viac ako 15 (pätnásť) dní po lehote splatnosti, je prenajímateľ oprávnený inkasovať z kaucie všetky splatné pohľadávky voči nájomcovi. 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 kaucie za každý začatý deň omeškania s doplnením kaucie. O použití kaucie je prenajímateľ povinný nájomcu bezodkladne informovať.

- 5.5 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, splatné 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.
- 5.6 Nájomca je povinný v prípade prevodu vlastníckeho práva ku stavbe garáže nachádzajúcej sa na prenajatom pozemku, túto skutočnosť bezodkladne písomne oznámiť prenajímateľovi za účelom potreby uzatvorenia nájomnej zmluvy s novým nájomcom, v opačnom prípade je povinný prenajímateľovi uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 100,- Eur.
- 5.7 V prípade, ak dôjde k prevodu vlastníckeho práva ku garáži, dňom intabulácie vlastníckeho práva k nej, táto zmluva stratí účinnosť.

Čl. VI Doručovanie

- 6.1 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.
- 6.2 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 strany uvedenú v záhlaví zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručenú za nasledovných podmienok:
- a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpísať takej osoby na doručení 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 podpísať takej osoby na doručení.

- 6.3 Za deň doručenia písomnosti doručovanej prostredníctvom poštového podniku sa pokladá aj (i) deň, v ktorý zmluvná strana, ktorá je adresátom, odoprie doručovanú písomnosť prevziať, (ii) deň vrátenia zásielky odosielateľovi, aj keď sa adresát o jej uložení nedozvedel.

Čl. VII Záverečné ustanovenia

- 7.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalšími právnymi predpismi.
- 7.2 Zmeny a doplnenia 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, predpokladá sa, že s návrhom dodatku nesúhlasí.
- 7.3 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Zmluvné strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, zaväzujú sa nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli zmluvné strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 7.4 Zánikom účinnosti tejto zmluvy alebo jej časti nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.
- 7.5 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky v zmysle ust. § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií).
- 7.6 Táto zmluva je vyhotovená v 4 rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane 3 rovnopisy a nájomca dostane 1 rovnopis.
- 7.7 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:

Prenajímateľ:

Michal Adamík

Ing. Matej Vagač
starosta mestskej časti