

Zmluva o nájme nehnuteľnosti č. 272/2024

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa ust. §9aa ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb o majetku obcí (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: SK63 0200 0000 3500 0152 6012
Konajúci prostredníctvom: Ing. Matej Vagač, starosta mestskej časti
Kontakt: podatelna@staremesto.sk

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Meno a priezvisko: **JUDr. Ladislav Švantner**
Bydlisko:
Dátum narodenia:
Kontakt:

Meno a priezvisko: **Iveta Švantnerová r. Töröková**
Bydlisko:
Dátum narodenia:

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

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 (ďalej len „Zásady“), dohodli sa na uzatvorení tejto zmluvy podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník za nasledovných podmienok.

Čl. I

Predmet zmluvy

- 1.1 Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava zverilo prenajímateľovi podľa ust. § 6 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí do správy pozemok registra „C“ parc. č. 8422/3, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v celkovej výmere 109 m². Nehnuteľnosť je zapísaná na liste vlastníctva č. 10, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, pre katastrálne územie: Staré Mesto, okres: Bratislava I, obec: Bratislava-mestská časť Staré Mesto.

- 1.2 Touto zmluvou prenecháva prenajímateľ za odplatu (ďalej len „**nájomné**“) a za podmienok v tejto dohodnutých v tejto zmluve nájomcovi do nájmu nehnuteľnosť špecifikovanú v ods. 1.1 tohto článku zmluvy (ďalej len „**pozemok**“ alebo „**predmet nájmu**“)

Čl. II Účel nájmu

- 2.1 Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi a nájomca je oprávnený a zaväzuje sa užívať predmet nájmu **za účelom umiestnenia terasy k nebytovým priestorom vo vlastníctve nájomcu, zapísaných na liste vlastníctva č. 5315 v katastrálnom území Staré Mesto.**
- 2.2 Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v ods. 2.1 tohto článku zmluvy. Na prípadnú zmenu účelu nájmu, resp. jeho rozšírenie, je nájomca oprávnený len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa, vyhotoveným vo forme písomného dodatku k tejto zmluve.

Čl. III Nájomné a spôsob platby

- 3.1 Prenajímateľ a nájomca sa v zmysle zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 40,- Eur/m²/rok.
- 3.2 **Nájomca bude uhrádzať nájomné mesačne vo výške 363,33 Eur** na účet prenajímateľa na základe tejto zmluvy, pričom nájomné je **splatné vopred**, najneskôr **do 10. dňa príslušného mesiaca, za ktorý sa platí splátka nájomného**, pokiaľ nájomca neobdrží faktúru. V prípade, že bude nájomcovi nájomné faktúrované, je povinný toto zaplatiť v lehote splatnosti uvedenej na faktúre.
- 3.3 Nájomca je povinný poukazovať platby nájomného včas tak, aby tieto najneskôr v desiaty deň príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa uhrádzajú, boli pripísané v prospech účtu prenajímateľa, **č.ú. IBAN: SK 63 0200 0000 3500 0152 6012, VS: 0245280354.**
- 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 a nájomca sa dohodli, že prenajímateľ je počas doby trvania nájmu 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 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.
- 3.6 Nájomca je povinný pri podpise zmluvy uhradiť prenajímateľovi finančnú **kauciu** vo výške zodpovedajúcej 5,- Eur za m² prenajatého pozemku, t.j. **545,- Eur** na účet prenajímateľa **SK02 0200 0000 0000 0152 6012** s variabilným symbolom uvedeným v ods. 3.3 zmluvy. 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.

Čl. IV Trvanie zmluvy

- 4.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu, a to **do 31.12.2024.**
- 4.2 Nájomný vzťah v zmysle tejto zmluvy môže byť ukončený
 - a) písomnou dohodou oboch zmluvných strán,
 - b) na základe písomnej výpovede ktorejkoľvek zo zmluvných strán,
 - c) jednostranným odstúpením od zmluvy prenajímateľom z dôvodov uvedených v ods. 4.4 tejto zmluvy a z dôvodov upravených v Občianskom zákonníku.
- 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. Týmto nie sú dotknuté ustanovenia o poskytnutí lehoty na zjednanie nápravy.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli v súlade s ods. 4.2 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) 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 značná škoda,
 - d) nájomca pri užívaní predmetu nájmu hrubo porušuje pokoj alebo poriadok,
 - e) nedôjde k dohode o nájomnom podľa ods. 3.5 článku III tejto zmluvy,pričom zmluva sa zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od nej prenajímateľom nájomcovi.
- 4.5 Nájomca je povinný odovzdať predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po uplynutí výpovednej lehoty, resp. po skončení nájmu prenajímateľovi vypratý a v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 Eur za každý deň omeškania s odovzdaním predmetu nájmu.
- 4.6 Ak nájomca po skončení nájmu nevypracuje predmet nájmu, prenajímateľ písomne, listovou zásielkou alebo e-mailom vyzve nájomcu na vypratanie predmetu nájmu, t.j. opustenie predmetu nájmu nájomcom a vystaňovanie všetkých hnutelných vecí patriacich nájomcovi, ktoré sa nachádzajú na predmete nájmu. V prípade, že nájomca predmet nájmu ani po takejto výzve nevypracuje, prenajímateľ je oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady a nebezpečenstvo nájomcu, pričom hnutelné veci z predmetu nájmu patriace nájomcovi uloží do úschovy vo vlastných priestoroch, resp. v priestoroch tretej osoby. Prenajímateľ nezodpovedá za poškodenie, zničenie, stratu, odcudzenie ani iné zmenšenie majetkovej hodnoty takýchto vypratých hnutelných vecí.

Čl. V

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy potvrdzuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá. K fyzickému odovzdaniu predmetu nájmu nedôjde, keďže nájomca stav predmetu nájmu dobre pozná a preberá ho dňom obojstranného podpisu tejto zmluvy.
- 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 nehnuteľnostiach.
- 5.3 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu, resp. jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, prípadne inej formy užívania, tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca nie je oprávnený zriadiť záložné právo k predmetu nájmu, ani inak zaťažiť predmet nájmu.
- 5.4 Nájomca je povinný znášať náklady vyplývajúce z realizácie z bežných opráv a bežných úprav pozemku v hodnote do 500,- Eur v každom jednotlivom prípade a zároveň je povinný včas nahlásiť prenajímateľovi potrebu väčších opráv a umožniť vykonanie týchto o iných nevyhnutných opráv, v opačnom prípade nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla. Pre pojem bežné opravy a úpravy sa analogicky použije ust. § 5 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z..
- 5.5 Nájomca je povinný podpísať a predložiť prenajímateľovi v lehote do 30 dní od uzavretia nájomnej zmluvy **notársku zápisnicu**, ktorou vyjadrí svoj súhlas s vykonateľnosťou svojich záväzkov voči prenajímateľovi, ktoré mu vyplývajú z tejto zmluvy, vrátane jej prípadných dodatkov, 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 bude znášať nájomca. Jeden originál notárskej zápisnice odovzdá nájomca prenajímateľovi. V prípade, ak nájomca nepristúpi k uzavretiu dodatku alebo k spísaniu notárskej zápisnice a neučiní tak ani po výzve prenajímateľa v dodatočnej lehote 15 dní, môže prenajímateľ od zmluvy odstúpiť.

Čl. VI

Doručovanie

- 6.2 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.
- 6.3 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 doručeníu za nasledovných podmienok:
 - a) v prípade osobného doručovania dňom odovzdania písomnosti osobe oprávnenej prijímať písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručeníu 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 doručení.
- 6.4 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, v ktorý sa zásielka vrátila odosielateľovi aj keď sa adresát o jej doručovaní nedozvedel.
- 6.5 Písomnosti doručované e-mailom sa považujú za doručené v najbližší pracovný deň po ich odoslaní, okrem ak bude odosielateľovi doručená automatická odpoveď o neprítomnosti adresáta.

Čl. VII

Vyhlasenia a záruky

- 7.1 Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy nemá záväzky voči prenajímateľovi, Sociálnej poisťovni, ktorejkoľvek zo zdravotných poisťovní, nie je v likvidácii ani v konkurze a nie je voči nemu vedené žiadne exekučné konanie.
- 7.2 Nájomca vyhlasuje, že berie na vedomie výšku zmluvných pokút dohodnutých touto zmluvou, ich výška nie je v rozpore s dobrými mravmi a v prípade uplatnenia si ich prenajímateľom sa ich zaväzuje uhradiť. V súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka je prenajímateľ oprávnený domáhať sa náhrady škody presahujúcej zmluvné pokuty.
- 7.3 V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením vznikne.

Čl. VIII

Záverečné ustanovenia

- 8.1 Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, prípadne ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 8.2 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.
- 8.3 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).
- 8.4 Táto zmluva je vyhotovená v piatich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ dostane tri rovnopisy a nájomca dostane dva rovnopisy.
- 8.5 Zmluvné strany sa dohodli, že podpísaním tejto zmluvy sa ruší Zmluva č. 118/2006/322 o nájme pozemku zo dňa 01.09.2016 v znení dodatku č. 1/475/2014 zo dňa 29.10.2014.

- 8.6 Ak by niektoré z ustanovení tejto zmluvy bolo neplatné, alebo by sa takým stalo neskôr, nebude tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. Strany sa zaväzujú vyvinúť maximálne úsilie na konvalidáciu neplatného ustanovenia tejto zmluvy, a ak taká konvalidácia nebude možná, Strany sa zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie tejto zmluvy takým ustanovením, ktoré sa svojim obsahom a povahou čo najviac približuje účelu, ktorý chceli Strany dosiahnuť neplatným ustanovením tejto zmluvy.
- 8.7 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.
- 8.8 Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

V Bratislave dňa _____

V Bratislave dňa _____

Nájomca:

Prenajímateľ:

JUDr. Ladislav Švantner

Ing. Matej Vagač
starosta

Iveta Švantnerová