

ZMLUVA O NÁJME Č. 25/2022/SMI

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

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21
zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. Anton Hrdlička

trvalý pobyt:
narodený:

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN 471/14/12/21/P zo dňa 14.12.2021 v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a po vzájomnej dohode túto zmluvu.

Čl. 1 Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe protokolu č. 64/1991 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Rača zo dňa 30.09.1991 správcom nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 256/14, druh pozemku vinica o výmere 166 m² a parc. č. 256/15, druh pozemku záhrada o výmere 98 m², oba zapísané na LV č. 1 pre k.ú. Rača, vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor (ďalej spolu len „Pozemky“).
2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu.

3. Predmet zmluvy je nájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 256/14, druh pozemku vinica o výmere 166 m² a pozemku registra „C“ KN parc. č. 256/15, druh pozemku záhrada o výmere 98 m², Pozemky spolu o výmere 264 m² (ďalej len „predmet nájmu“).
4. Nájomca zároveň podpisom zmluvy potvrdzuje, že je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel a za podmienok podľa tejto zmluvy.

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu na účely záhradkárstva, pestovania viniča.
2. Na predmete nájmu nie je možné budovať trvalé stavby, ani prenosné stavby, vykonávať stavebné alebo technické úpravy a udržiavajúce práce, bez osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ani umiestňovať dlhodobé hnutelné a rozmerné veci vo vlastníctve iných osôb (napr. prístrešky, prívesy, a iné podobné).
3. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň berie na vedomie a je mu dobre známy právny a faktický stav predmetu nájmu, čo potvrdzuje podpisom tejto zmluvy.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú od 16.05.2022.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 1,- EUR/m²/rok, t. j. za predmet nájmu o celkovej výmere 264 m² vo výške 264,- EUR ročne (slovom: dvestošesťdesiatštyri eur).
2. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a Nájomca sa nájomné podľa predchádzajúceho bodu zaväzuje uhrádzať v pravidelných polročných splátkach, každá vo výške 132,- EUR (slovom: jednototridsaťdva eur) vždy najneskôr do 31. dňa prvého mesiaca v príslušnom kalendárnom polroku, t.j. najneskôr do 31. januára a 31. júla príslušného kalendárneho roka, a to bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200136. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí pomernú časť nájomného za obdobie od 16.05.2022 do 30.06.2022, t.j. do konca prvého kalendárneho polroka roku 2022, vo výške 33,- EUR (slovom: tridsaťtri eur) bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa pod variabilným symbolom 1712200136 najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
4. Pre prípad omeškania s platením dohodnutých platieb podľa tejto zmluvy sa Nájomca a Prenajímateľ dohodli, že Nájomca zaplatí Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05% zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.

ČI. 4 Povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a výlučne na účel a v rozsahu dohodnutom v zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane zimnej údržby s nákladmi do 300,- EUR (slovom: tristo eur) v jednotlivom prípade, alebo opravu na vlastné náklady tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu predmetu nájmu. Nájomca zároveň berie na vedomie, že zo strany Prenajímateľa nedôjde k náhrade takto vynaložených finančných a iných prostriedkov, a to ani po ukončení zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou, vo vzťahu k prípadnému zhodnoteniu predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
4. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, pričom zabezpečí bežnú údržbu a opravy a základnú starostlivosť o predmet nájmu a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín a pred iným znehodnotením vlastností pôdy a spodných vôd. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
5. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č. 121/2002 Z.z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá na predmete nájmu zodpovednosť za požiaru ochranu.
6. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä zákon č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) a zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
7. Nájomca je povinný dodržiavať v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti Prenajímateľa ako správcu predmetu nájmu vyplývajúce z príslušných platných všeobecne záväzných právnych predpisov. V rámci toho Nájomca je povinný v primeranej miere a na nevyhnutný čas sprístupniť predmet nájmu v súvislosti s výkonom činnosti v zmysle Zákona č. 274/2009 Z.z. o poľovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca zabezpečí na svoje náklady likvidáciu a vypúšťanie odpadov vzniknutých svojou činnosťou na predmete nájmu alebo súvisiacich s touto činnosťou, alebo aj nachádzajúcich sa na predmete nájmu, a to podľa a v súlade s platnými právnymi predpismi upravujúcimi nakladanie, odstránenie a vypúšťanie odpadu a príslušnými Všeobecne záväznými nariadeniami.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že postúpenie práv a povinností nie je právne možné a bez právnej relevancie vo vzťahu k tretej strane, nakoľko prevod práv a povinností zo zmluvy je možný len medzi zmluvnými stranami a nie je účinný voči tretím stranám.

Čl. 5 Ukončenie nájmu

1. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy ak Nájomca:
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou a/alebo s predpismi, ktoré sa vzťahujú na užívanie predmetu nájmu;
 - b) v prípade porušenia Čl. 2 bod 1 a 2 zmluvy, Čl. 4 bod 2;
 - c) mešká o viac ako jeden mesiac s platením nájomného;
 - d) prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - e) vykonal stavebné alebo akékoľvek iné úpravy na predmete nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - f) nedodržiava v rozsahu ním vykonávaných činností v predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarmi uvedené najmä v Čl. 4 bod 5 zmluvy;

Účinky odstúpenia od tejto zmluvy nastanú dňom doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Týmto dňom dochádza k skončeniu nájmu.

2. Prenajímateľ i Nájomca je oprávnený písomne vypovedať zmluvu bez udania dôvodu. Nájom zanikne uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je šesťmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, s oprávnením Nájomcu pri skončení nájmu na zber zostávajúcej úrody na predmete nájmu do konca príslušného kalendárneho roka.
3. Výpovedi podľa bodu 2 tohto článku môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.
4. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.
5. Nájomca je povinný po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať do 7 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu s prihliadnutím na vykonané úpravy predmetu nájmu realizované v súlade s podmienkami dohodnutými v zmluve. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
6. V prípade omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 5 tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške jedného ročného nájmu uvedeného v Čl. 3 bod 1 zmluvy. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
7. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 5 tohto článku má Prenajímateľ tiež právo vypratať predmet nájmu na náklady Nájomcu a na jeho náklady uložiť hnutelné veci, ktoré sa na predmete nájmu nachádzajú, do úschovy. Za týmto účelom je Prenajímateľ oprávnený vstúpiť na predmet nájmu spôsobom primeraným okolnostiam, tzn. v prípade potreby aj za pomoci odstránenia prekážok (t. j. najmä otvorenie oplotenia, výmena, resp. odstránenie zámku na bránke oplotenia a pod.).

Čl. 6 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miesto doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo iná adresa, ktorú Nájomca oznámili Prenajímateľovi počas platnosti tejto zmluvy.
3. V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy sa doporučené listové zásielky, alebo zásielky s doručenkou považujú za doručené druhej zmluvnej strane, aj keď:
 - a) príjemca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky;
 - b) zásielka bola na pošte uložená a príjemca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa príjemca o uložení nedozvedel;
 - c) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v záhlaví tejto zmluvy zastihnúť, pričom iná adresa adresáta nie je odosielateľovi známa - v tomto prípade sa písomnosť považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie.

Čl. 7 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v tejto zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomných očíslovaných dodatkov.
3. Ak nie je v tejto zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a s tým súvisiacich platných právnych predpisov.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
5. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa

sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registry zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

6. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

V Bratislave dňa: 09.05.2022

V Bratislave dňa: 06.05.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta

Anton Hrdlička