

ZMLUVA O NÁJME Č. 24/2022/SMI

(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 (IBAN): SK75 0200 0000 0000 0042 1032

(ďalej len „Prenajímateľ“)

2. FLORABEL s. r. o.

sídlo: Jašíkova 14, Bratislava – mestská časť Ružinov, 821 03

zastúpená: konateľom Milanom Žoldákom

IČO: 51 406 357

DIČ: 2120692629

IČ DPH: SK2120692629

bankové spojenie:

IBAN:

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I., Oddiel Sro, vložka číslo: 126370/B

(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 Mestskej časti Bratislava–Rača č. UZN 511/29/03/22/P zo dňa 29.03.2022 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 Slovenskej republiky Bratislavy, a to pozemkov registra E KN parc. č. 969/2 vo výmere 149 m², druh pozemku orná pôda, parc. č. 969/1 vo výmere 186 m², druh pozemku orná pôda, parc. č. 966/1 vo výmere 259 m², druh pozemku orná pôda, parc. č. 963/1 vo výmere 127 m², druh pozemku orná pôda, zapísané na LV č. 400 pre katastrálne územie: Rača, obec: Bratislava – m.č. Rača, okres Bratislava III, vedený Okresným úradom

Bratislava, katastrálny odbor (ďalej spolu jednotlivo len „Pozemok“ alebo spolu aj len „Pozemky“).

2. Prenajímateľ vyhlasuje, že je oprávnený dať predmet nájmu, alebo ktorúkoľvek jeho časť do nájmu touto zmluvou.
3. Predmet zmluvy je nájom častí Pozemkov registra E KN parc. č. 969/2 o výmere 18 m², pozemku parc. č. 969/1 o výmere 15 m², parc. č. 966/1 spolu o výmere 62 m², pozemku registra „C“ KN parc. č. 963/1 o výmere 29 m², podľa nákresu v kópii z katastrálnej mapy, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť zmluvy v podobe prílohy č. 1 (ďalej spolu len „predmet nájmu“).

Čl. 2 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi predmet nájmu na účel prevádzkovania predajne kvetín so záhradným centrom, ktoré sa nachádza na predmete nájmu.
2. Nájomca sa zaväzuje, že predmet nájmu bude užívať výlučne na účely predaja kvetín, skladovania, prípadne pestovania rastlín pre potreby záhradníctva, vyloženia tovaru na voľne stojacich regáloch.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, odo dňa nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa Čl. 7 bod 4 tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca zároveň vyhlasuje, že je oboznámený s predmetom nájmu, skutkový, technický a právny stav predmetu nájmu je Nájomcovi dostatočne dobre známy, preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu podľa tejto zmluvy.

Čl. 3 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné za časť predmetu nájmu, na ktorom je umiestnený objekt predajne kvetín Nájomcu, t. j. časť Pozemku EKN parc. č. 969/2 o výmere 18 m², ďalej časť Pozemku EKN parc. č. 969/1 o výmere 15 m² a časť Pozemku EKN parc. č. 966/1 o výmere 5 m², spolu o celkovej výmere 38 m², je dohodnuté vo výške 17,00 EUR/m²/rok, t. j. ročné nájomné je vo výške 646,- EUR (slovom: šesťstoštyridsaťšesť eur).
2. Nájomné za časť predmetu nájmu, na ktorom je umiestnené neprestrešené záhradné centrum a plocha na vyloženie tovaru užívaný Nájomcom, t. j. časť Pozemku EKN č. parc. 966/1 o výmere 32 m², časť Pozemku EKN parc. č. 963/1 o výmere 29 m² a časť Pozemku EKN parc. č. 966/1 o výmere 25 m², spolu o celkovej výmere 86 m², je dohodnuté vo výške 12,00 EUR/m²/rok, t. j. ročné nájomné je vo výške 1032,- EUR (slovom: jedentisíctridsaťdva eur).
3. Celkové ročné nájomné za predmet nájmu podľa bodov 2 a 3 tohto článku je vo výške spolu 1678,- EUR (slovom: jedentisícšesťstosedemdesiatosem eur a rok) za 124 m² výmery predmetu nájmu.
4. Nájomca bude nájomné spolu podľa bodu 3 tohto článku platiť mesačne vo výške 139,83 EUR (slovom: jednototridsaťdeväť eur a osemdesiattri centov), počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, pričom Prenajímateľ je povinný vystaviť Nájomcovi na zaplatenie nájomného podľa predchádzajúcej vety faktúru do 20. dňa príslušného mesiaca, na ktoré sa vzťahuje dané nájomné. Faktúra je splatná do

14 dní odo dňa jej vystavenia. Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.

5. Pomerná časť nájomného za prvý mesiac užívania predmetu nájmu na základe nájomného pomeru založeného touto zmluvou sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako $1/365$ ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, do konca prvého kalendárneho mesiaca, v ktorom nadobudla účinnosť táto zmluva. Nájomca sa zaväzuje pomerné nájomné podľa tohto bodu uhradiť na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
6. Vzhľadom na skutočnosť, že predmet nájmu je užívaný Nájomcom bez uzatvorenej zmluvy o nájme, po vzájomnej dohode zmluvných strán, Nájomca uhradí odplatu za užívanie predmetu nájmu bez uzatvorenej zmluvy spätne za obdobie od 01.05.2021 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Odplata za užívanie predmetu nájmu bude vypočítaná ako $1/365$ ročného nájomného vynásobená počtom dní odo dňa 01.05.2021 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Odplatu uvedenú v tomto bode sa Nájomca zaväzuje uhradiť na základe faktúry, ktorú vystaví Prenajímateľ Nájomcovi najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Faktúra je splatná do 14 dní odo dňa jej vystavenia.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
8. 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.

Čl. 4 Povinnosti 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 udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky opravy a údržbu, vrátane zimnej údržby, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu. Nájomca zabezpečí na svoje vlastné náklady základnú starostlivosť o predmet nájmu a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín alebo pred iným znehodnotením vlastností pôdy ako aj ďalšiu potrebnú starostlivosť v predmete nájmu, vyvolanú vonkajšími vplyvmi. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám Nájomca.
3. Nájomca je oprávnený vykonať výrub drevín s predchádzajúcim písomným súhlasom Prenajímateľa – ak sa vyžaduje, s dodržaním ustanovení § 46 a nasl. zákona č.

543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov. Táto zmluva nenahrádza samostatný písomný súhlas vlastníka, resp. správcu predmetu nájmu podľa § 47 ods. 3 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.

4. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady likvidáciu odpadov vzniknutých svojou činnosťou na predmete nájmu alebo súvisiacich s touto činnosťou. Pri nesplnení tejto povinnosti si Prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od tejto zmluvy.
5. Nájomca je oprávnený vykonať výlučne na vlastné náklady v budúcnosti (t.j. počas doby účinnosti tejto zmluvy) akékoľvek prípadné ďalšie stavebné a technické úpravy (resp. práce), na predmete nájmu len na základe osobitného predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Pred vykonaním týchto prác je Nájomca povinný dať vopred odsúhlasiť a potvrdiť Prenajímateľovi projekt (resp. konkrétny návrh jeho realizácie) a zabezpečiť všetku dokumentáciu k jeho riadnemu a bezpečnému používaniu po realizácii dohodnutých úprav a/alebo prác, avšak výlučne na vlastné náklady.
6. Súhlas Prenajímateľa s realizáciou projektu a príp. stavebnými a technickými úpravami podľa predchádzajúceho bodu tejto zmluvy, resp. vo vzťahu ku konkrétnemu návrhu realizácie nenahrádza povolenie stavebného úradu v zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, čo Nájomca podpisom tejto zmluvy berie na vedomie a o ktoré je potrebné z jeho strany požiadať príslušný stavebný úrad. Náklady stavebného konania a príp. všetky udelené sankcie za neoznámenie príslušnému stavebnému úradu, alebo rovnako za nedodržanie povoleného, znáša výlučne Nájomca.
7. V prípade, že si predmet nájmu bude vyžadovať osobitné opravy a úpravy realizované špecializovanými organizáciami (najmä, nie však výlučne údržba, odstraňovanie porúch, prekládka podzemných sietí a pod.), je Nájomca povinný strpieť vykonanie týchto prác v/na predmete nájmu ich vlastníkmi, prevádzkovateľmi resp. nimi poverenými osobami.
8. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na jeho hnutelných veciach požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou.
9. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, rovnako zodpovedá za dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrane obyvateľstva, ochrane životného prostredia, a za dodržiavanie ostatných všeobecne záväzných platných právnych predpisov pri vykonávaní činností v súlade s účelom nájmu uvedenom v Čl. 2 body 1 a 2 tejto zmluvy.
10. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom 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.
11. 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.
12. Nájomca je povinný dodržiavať príslušné VZN Mestskej časti Bratislava-Rača (t. j. Prenajímateľa).

13. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu výlučne Nájomca.
14. Nájomca bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe. Na predmete nájmu nie je povolené umiestňovať dlhodobu hnutelnú veci vo vlastníctve iných osôb (prívesy, maringotky, karavany a iné podobné). Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
15. Nájomca sa zaväzuje umožniť Prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu užívania predmetu nájmu a umožniť Prenajímateľovi vstup na predmet nájmu za účelom kontroly plnení v zmysle zmluvy a doržiavania platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom.
16. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v zmluve, ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom ako nastanú.
17. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať kompenzáciu nákladov vynaložených na prípadné úpravy predmetu nájmu najmä podľa Čl. 4 bod 5 zmluvy, udržiavacie práce, technické úpravy a opravy realizované v súlade so zmluvou, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.

Čl. 5 Ukončenie zmluvy

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.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 trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvné strany môžu kedykoľvek počas trvania nájomného pomeru ukončiť nájom na základe vzájomnej dohody uzatvorenej písomne, ku dňu uvedenom v dohode.
4. Nájomca je povinný po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať do 7 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu s prihliadnutím na vykonané úpravy predmetu nájmu v zmysle Čl. 4 bod 5 zmluvy. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.

5. V prípade omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 4 tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške jedného ročného nájmu uvedeného v Čl. 3 bod 3 zmluvy. Týmto nie je dotknutý nárok Prenajímateľa na náhradu škody.
6. V prípade porušenia povinnosti podľa bodu 4 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 touto zmluvou alebo na základe tejto 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 touto zmluvou alebo na základe tejto zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu:
 - a) adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy, alebo
 - b) adresa podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra alebo
 - c) adresa konateľa spoločnosti podľa aktuálneho výpisu z Obchodného registra, alebo
 - d) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene Nájomcu zastihnutá.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2. tohto článku, bude považovaná za doručeníu do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak:
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručeníu dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu a to aj vtedy, ak sa Nájomca 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 zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomne očíslovaných dodatkov.
3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa a v Centrálnom registri zmlúv v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 5 bod 4, 5 a 6 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.
6. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.

Príloha:

- 1. Kópia z katastrálnej mapy

V Bratislave dňa: 5.5.2022

V Bratislave dňa: 11.5.2022

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta
Mestská časť Bratislava-Rača

Milan Žoldák
konateľ
FLORABEL s. r. o.