

Nájomná zmluva ÚEZ č. 136/2022

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Názov: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
 IČO: 00 603 317
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu v tvare IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007
 Variabilný symbol: 2242581 Špecifický symbol : 2213622
 Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta mestskej časti
 (ďalej v texte ako „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Názov : **K&K Real Estate VI. s.r.o.**
 Sídlo: Panenská 24, 811 03 Bratislava
 IČO: 52570070
 DIČ: 2121500216
 Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka, a.s.
 IBAN: SK93 0200 0000 0043 9213 3053
 Zastúpený: Mgr. PhDr. Tomáš Kostelničák, konateľ
 JUDr. PhDr. Lukáš Kostelničák, konateľ
 Zapísaný v: zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,
 Oddiel: Sro, vložka č. 147137/B
 (ďalej v texte ako „nájomca“)
 (prenajímateľ a nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou v znení dodatkov č. 1, 2 a 3 (ďalej len „**Zásady**“) nájomnú zmluvu (ďalej len „**nájomná zmluva**“ alebo len „**zmluva**“)

ČLÁNOK I.**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Prenajímateľ je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky a právnická osoba, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Nájomca je právnická osoba, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
3. Prenajímateľ je správcom pozemku registra "C" KN parcelné číslo č. 5620/11, o výmere 12210 m², druh pozemku: ostatná plocha, v k.ú. Vinohrady, evidované na LV č. 2212, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, na základe Protokolu č. 63/1991 zo dňa 30.09.1991 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy, pričom predmetom tejto zmluvy je **nájom časti tohto pozemku vo výmere 253 m²**, podľa **situačného nákresu uvedeného v prílohe č. 1** tejto zmluvy (ďalej len „**pozemok**“, alebo aj „**predmet nájmu**“).
4. Nájomné podľa tejto zmluvy bolo schválené uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Nové Mesto č. 27/22 zo dňa 11.09.2018, ktorým miestne zastupiteľstvo schválilo Zásady prenajímania

stavieb, nebytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou (ďalej len „Zásady“), ktorých plné a novelizované znenie bolo vyhlásené v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva Bratislava - Nové Mesto č. 35/11 zo dňa 08.02.2022.

ČLÁNOK II.

PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom pozemku špecifikovaného v čl. I. bod 3 zmluvy.
2. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve predmet nájmu a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zaplatiť prenajímateľovi nájomné podľa čl. IV. zmluvy.
3. Predmetom tejto zmluvy je aj záväzok nájomcu poskytnúť počas trvania nájmu bezodplatne pre prenajímateľa, resp. pre obyvateľov bezplatné využívanie 27 parkovacích miest podľa **prílohy č. 2** výlučne v čase od 20:01 – 07:59, počas každého dňa.

ČLÁNOK III.

ÚČEL NÁJMU, SPÔSOB A ROZSAH UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 3 zmluvy za účelom **umiestnenia zberného zariadenia na odoberanie odpadu zo zálohovaných jednorazových obalov na nápoje za účelom splnenia zákonnej povinnosti predajne potravín BILLA, umiestnenia iného zariadenia slúžiaceho pre potreby občianskej vybavenosti, ako aj následnej správy a obsluhy zariadení vrátane prístupu nákladnými vozidlami schopnými manipulovať so zariadeniami, pričom je nájomca oprávnený zabezpečiť komfortný prístup k týmto zariadeniam pre obyvateľov využívajúcich zberné zariadenie osadením polyvegetačných dlaždíc, ktoré vytvoria postačujúce spevnenie pri zachovaní zelene; nájomca nie je oprávnený na spevnenej ploche vyznačiť žiadne parkovacie miesta.** Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v zmluve. Predmet nájmu nebude využitý na podporu alebo propagáciu hnutí smerujúcich k potláčaniu základných práv a slobôd, prejavov extrémizmu, násillia, a rovnako ani na činnosť odporujúcu dobrým mravom. Porušenie ustanovení tohto bodu zmluvy sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A JEHO SPLATNOSŤ

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájmomnom vo výške **15€/m2/rok, t.j. celkom vo výške 3795€ ročne.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájmomné za príslušný kalendárny rok na bankový účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy v termíne do 31.05. príslušného kalendárneho roka (splatnosť), aj bez osobitného vyzvania prenajímateľom, pričom pri platbe uvedie variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy uvedené v záhlaví tejto zmluvy (ÚEZ č.). V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku. Nájmomné za rok 2022, v pomernej výške uhradí nájomca do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne, do termínu splatnosti nájmomného, výšku nájmomného dohodnutého v zmluve, o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári

nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

ČLÁNOK V.

DOBA NÁJMU

Nájom sa uzatvára **na dobu určitú** odo dňa **01.07.2022 do 30.06.2027**. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že ustanovenie § 676 ods. 2 Občiansky zákonník sa vylučuje.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný pre účely dojednané v čl. III. tejto zmluvy.

2. Prenajímateľ sa zaväzuje:

a) umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu,

b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,

c) oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.

3. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený za prítomnosti nájomcu kedykoľvek vstúpiť na pozemok za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu podľa dohodnutých podmienok.

4. Nájomca podpisom tejto zmluvy deklaruje, že predmet nájmu mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a účel a v tomto stave ho preberá.

5. Nájomca sa zaväzuje:

a) využívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom tejto zmluvy a je povinný sa oň riadne starať,

b) umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu,

c) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájmovej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.),

d) nedopustiť na predmete nájmu vznik skládky odpadu, a ak aj napriek tomu skládka odpadu na predmete nájmu vznikne, zaväzuje sa ju bezodkladne odstrániť na vlastné náklady,

e) uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v termíne dohodnutom v čl. IV. tejto zmluvy,

f) nedať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,

g) akékoľvek oplatenie pozemku vykonať až po predložení návrhu prenajímateľovi a jeho súhlase s oplatením; bez takéhoto súhlasu prenajímateľa, nie je nájomca oprávnený pozemok oplatiť,

h) poskytnúť počas trvania nájmu bezodplatne pre prenajímateľa, resp. pre obyvateľov bezplatné využívanie 27 parkovacích miest podľa prílohy č. 2 výlučne v čase od 20:01 – 07:59, počas každého dňa.

6. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu trvania nájmu riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, týkajúcimi sa najmä:

a) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,

b) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.

8. Všetky úpravy a zmeny urobené v predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.

9. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná na predmete nájmu, so súhlasom prenajímateľa, prípadne akékoľvek iné investície zo strany nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa počas trvania zmluvy, sa stanú majetkom prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII.

SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
- b) odstúpením,
- c) výpoveďou.

2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou, a to:

a) prenajímateľ

- ak, nájomca neuhradí splatné nájomné v lehote dohodnutej v článku IV. tejto zmluvy a neuhradí splatné nájomné ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi,

- ak bude nájomca užívať predmet nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa na iný účel než je účel dohodnutý v tejto zmluve a nevykoná nápravu v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi,

- ak nebudú prenajímateľovi, alebo pre obyvateľov bezodplatne poskytované parkovacie miesta uvedené v prílohe č. 2, v čase od 20:01 – 07:59, počas každého dňa nepretržite počas 5 dní a nevykoná nápravu v lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi,

- ak sa začne realizovať nadstavba a/alebo prístavba budovy označenej súpisným číslom 7692, postavenej na parcele pozemku registra „C“ parcelné číslo 5620/13, katastrálne územie Vinohrady, alebo sa zmení využitie tejto budovy pre účely trvalého bývania/ rezidenčného využitia,

b) nájomca bez udania dôvodu.

3. Výpovedná doba pri výpovedi podľa ods. 2 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch opakovaného alebo hrubého porušenia povinností zo strany nájomcu uvedených v článku III. bodu 1, článku VI. bodov 5 až 8 zmluvy a nevykonania nápravy ani v dodatočnej lehote 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy nájomcovi. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).

7. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu, uviesť ho do pôvodného stavu (to neplatí a nájomca ponechá na predmete nájmu polyvegetačné dlaždice, ak tam boli osadené) a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. Nájomca je povinný po skončení V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 20 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe

prenajímateľom zaslanej výzvy, v lehote splatnosti stanovenej výzvou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenájomcovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenájomcovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

8. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ku dňu zániku tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia.

ČLÁNOK VIII. DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenájomcu alebo nájomcu budú vyhotovené v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky, druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.

2. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručeníu, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

ČLÁNOK IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 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 a v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.

2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme písomného očíslovaného dodatku.

3. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

5. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých po podpise zmluvnými stranami Prenajímateľ dostane 4 rovnopisy a Nájomca 1 rovnopis.

6. Súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:

- **príloha č. 1 – situačný náskres,**

- **príloha č. 2 – parkovanie pre obyvateľov od 20:01 – 07:59**

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluvu uzatvorili dobrovoľne, ich prejavy vôle sú slobodné, určité, vážne a zrozumiteľné a nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 30.06.2022

V Bratislave dňa 30.06.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto
Mgr. Rudolf Kusý, v.r.
starosta

K&K Real Estate VI. s.r.o.
Mgr. PhDr. Tomáš Kostelníček v.r., konateľ
JUDr. PhDr. Lukáš Kostelníček v.r., konateľ

Príloha č. 1 : Situačný náčrt

Grafické vyobrazenie záujmového územia



Príloha č. 2 – parkovanie pre obyvateľov od 20:01 – 07:59



27 parkovacích miest k dispozícii obyvateľom od 20:00 do 08:00 každý deň