

Nájomná zmluva

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

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajíateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Ing. Lukáš Baňacký, starosta
Právna forma: samostatný územný samosprávny a správny celok SR zriadený zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov
E-mail: podatelna@lamac.sk
Tel. č.: +421 2 64 78 00 65
IČO: 00 603 414
DIČ: 2020919131
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK37 0200 0000 0000 0302 4032
SWIFT kód: SUBASKBX
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **Helena Miškovičová**
Trvale bytom: **Segnáre 2, 841 03 Bratislava**
Dátum narodenia:
Tel. č.:
(ďalej len ako „nájomca“)
(ďalej spolu ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
nájomnú zmluvu
(ďalej len ako „zmluva“)

Článok 2 Predmet a účel nájmu

- (1) Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 1413/1 o výmere 19 m², evidovaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava ako pozemok registra „E“ KN parc. č. 1080/100 na LV č. 3758 v k. ú.: Lamač, obec: BA-m.č. Lamač, okres: Bratislava IV, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zvereného Protokolom č. 30 o zverení miestnych komunikácií III. a IV. triedy mestským častiam zo dňa 23.03.1992, účinným odo dňa 01.04.1992 ako súčasť miestnej komunikácie III. triedy Pod Zečákom do správy prenajíateľa (ďalej len ako „predmet nájmu“).
- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku za účelom užívania betónového oplotenia, ktoré je na predmete nájmu vybudované, za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:
 - a) žiadateľ je povinný zachovať koridor komunikácie v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov;

- b) žiadateľ nie je oprávnený umiestňovať na predmete nájmu stavby, ktoré by zabránili budúcej možnosti vybudovania miestnej komunikácie.
- (3) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Lamač (ďalej len „miestne zastupiteľstvo“) č. 57/2022/VIII zo dňa 29.06.2022 v časti B (ďalej len „Uznesenie“).
- (4) Nájomca je vlastníkom pozemku reg. „C“ KN parc. č. 1425, evidovaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na LV č. 38 v k. ú.: Lamač, obec: BA-m.č. Lamač, okres: Bratislava IV (ďalej len „pozemok“), ktorý je príľahlým pozemkom k predmetu nájmu a stavby rodinného domu so súp. č. 1528, postavenej na pozemku (ďalej len „stavba“; ďalej spolu len ako „nehnutelnosti podľa čl. 2 ods. 4“).

Článok 3 **Nájomné a platobné podmienky**

- (1) Nájomné za predmet nájmu podľa čl. 2 ods. 1 tejto zmluvy počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 6 tejto zmluvy je na základe Uznesenia a v súlade s ust. § 7 ods. 6 písm. b) Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti Bratislava-Lamač č. 6/2017 zo dňa 14.11.2017 o minimálnych cenách za nájom nehnuteľného majetku vo vlastníctve mestskej časti Bratislava-Lamač a majetku zvereného jej do správy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN“) určené sadzbou **5,- EUR/m²/rok**, čo činí ročné nájomné vo výške **95,- EUR** (slovom: deväťdesiatpäť eur).
- (2) Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné podľa ods. 1 tohto článku vopred, vždy najneskôr do **31.08.** príslušného kalendárneho roka v hotovosti do pokladne miestneho úradu prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
- (3) Za obdobie užívania predmetu nájmu odo dňa platnosti tejto zmluvy do **31.12.2022** je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného podľa ods. 1 tohto článku najneskôr do **31.08.2022**, v hotovosti do pokladne miestneho úradu prenajímateľa alebo bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
- (4) Nájomca sa za predmet nájmu zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa tohto článku riadne a včas.
- (5) V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek zo spôsobov ustanovených touto zmluvou má nájomca nárok na vrátenie alikvotnej časti uhradeného nájomného za príslušný kalendárny rok, v ktorom došlo k ukončeniu nájmu. V prípade, ak nájomný vzťah založený touto zmluvou netrvá celý kalendárny rok, nájomca je povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného podľa ods. 1 tohto článku. Splatnosť nájomného podľa tohto odseku je najneskôr v lehote uvedenej v ods. 2 tohto článku.
- (6) Nájomca sa zaväzuje v celom rozsahu znášať náklady spojené s užívaním predmetu nájmu.
- (7) V prípade, ak nájomca pri platbe neuvedie rozhodné obdobie, za ktoré uhrádza nájomné, prípadne uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca nájomné poukazuje, obdobím, ktoré bude úhradou pokryté, je oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla určí pokrytie najstaršej splatnej pohľadávky nájomného.

- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu jedenkrát ročne jednostranne zmeniť výšku nájomného v prípade, ak dôjde k zmene právnych predpisov upravujúcich ich ceny alebo k inej významnej skutočnosti, ktorá odôvodnene zakladá potrebu zvýšenia nájomného.
- (9) Výška nájomného sa bude počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 6 tejto zmluvy každoročne valorizovať o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „ŠÚ SR“) merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného sa uplatní za rok 2022. V prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude.
- (10) Prenajímateľ oznámi nájomcovi novú sumu ročného nájomného navýšenú podľa ods. 8 alebo 9 tohto článku a to písomnou formou doporučeným listom na adresu trvalého pobytu nájomcu podľa čl. 1 tejto zmluvy v termíne najneskôr do **30.06.** príslušného kalendárneho roka.

Článok 4

Dohoda o vyplatení finančnej náhrady

- (1) Zmluvné strany sa v súlade s Uznesením dohodli, že nájomca vyplatí prenajímateľovi finančnú náhradu za obdobie, v priebehu ktorého došlo k užívaniu predmetu nájmu bez platného právneho titulu ako jednorazové plnenie za užívanie predmetu nájmu bez zmluvného vzťahu, a to za obdobie **dvoch kalendárnych rokov.**
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že výška finančnej náhrady za obdobie podľa ods. 1 tohto článku je stanovená v súlade s ust. § 7 ods. 6 písm. b) VZN č. 6/2017 vo výške **190,- EUR** (slovom: stodevät'desiat eur).
- (3) Nájomca poukáže dohodnutú finančnú náhradu za obdobie uvedené v ods. 1 tohto článku vo výške podľa ods. 2 tohto článku, a to v hotovosti do pokladne alebo prevodom na bankový účet prenajímateľa v termíne najbližšej splátky nájomného, t.j. najneskôr do **31.08.2022.**
- (4) Prenajímateľ má právo odstúpiť od zmluvy v prípade, ak nájomca neuhradí finančnú náhradu v lehote do 15 dní odo dňa podpisu tejto zmluvy. Odstúpenie prenajímateľa je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia odstúpenia nájomcovi. Nárok prenajímateľa na náhradu škody nie je odstúpením od zmluvy dotknutý.
- (5) Zaplatením finančnej náhrady podľa ods. 1 až 3 tohto článku zmluvy považujú zmluvné strany všetky peňažné pohľadávky s príslušenstvom a záväzky vzniknuté na základe užívania predmetu nájmu bez právneho titulu, najmä z titulu náhrady škody, bezdôvodného obohatenia, úrokov z omeškania a s tým súvisiacich konaní za urovnané, t. j. dňom zaplatenia finančnej náhrady v celom rozsahu zanikajú a zmluvné strany vyhlasujú, že si nebudú z nich voči sebe uplatňovať nijaké ďalšie plnenia.

Článok 5

Spoločné ustanovenia k nájomnému a k dohode o vyplatení finančnej náhrady

- (1) Pri úhrade nájomného podľa čl. 3 ods. 2 alebo 3 tejto zmluvy a pri úhrade finančnej náhrady podľa čl. 4 tejto zmluvy je nájomca povinný uviesť variabilný symbol, ktorý bude nájomcovi oznámený po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy.
- (2) V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa čl. 3 ods. 2 alebo 3 tejto zmluvy alebo s úhradou finančnej náhrady podľa čl. 4 tejto zmluvy je prenajímateľ

oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške **0,05%** z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

Článok 6 **Doba nájmu**

Táto zmluva sa uzatvára na **dobu neurčitú**.

Článok 7 **Práva a povinnosti zmluvných strán**

- (1) Nájomca je po dobu nájmu povinný dodržiavať ustanovenia tejto zmluvy, ako aj príslušné ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä zabezpečiť plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a príslušných vykonávacích predpisov a dodržiavať príslušné ustanovenia zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
- (2) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu do užívania tretej osobe.
- (3) Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa vykonať na predmete nájmu žiadne stavebné úpravy, s výnimkou stavebných úprav betónového oplatenia umiestneného na predmete nájmu za účelom zamedzenia škody na majetku prenajímateľa či nájomcu, v súlade s predchádzajúcim rozhodnutím vecne a miestne príslušného správneho orgánu, ak sa v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov vyžaduje.
- (4) Nájomca je povinný nahradiť prenajímateľovi škodu, ktorá na predmete nájmu vznikla jeho zavinením alebo zavinením osôb, ktoré s vedomím nájomcu predmet nájmu užívajú alebo sa v ňom zdržujú.
- (5) Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť udržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu a v jeho okolí.
- (6) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nemá voči prenajímateľovi nárok na refundáciu vlastných nákladov vynaložených počas doby trvania nájmu na prevádzkovanie predmetu nájmu, ako ani na stavebné úpravy predmetu nájmu a to ani v prípade, ak by vykonaním stavebných úprav došlo k technickému zhodnoteniu predmetu nájmu.
- (7) Nájomca je povinný umožniť povereným pracovníkom prenajímateľa vstup na predmet nájmu za účelom kontroly stavu predmetu nájmu a dodržiavania podmienok nájmu podľa zmluvy.
- (8) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi všetky skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na platnosť a účinnosť jednotlivých ustanovení zmluvy, najmä je povinný oznámiť prenajímateľovi akúkoľvek zmenu údajov uvedených v záhlaví zmluvy, a to najneskôr do 30 dní odo dňa, kedy uvedená zmena nastala.
- (9) Na porušenie povinnosti nájomcu podľa ods. 8 tohto článku zmluvy oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy a to najneskôr v lehote 30 dní odo dňa, kedy uvedená zmena nastala, sa viaže zmluvná pokuta, ktorá je určená nasledovným spôsobom: prenajímateľ je oprávnený nárokovať si voči nájomcovi zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške **1,- Euro** za každý aj začatý deň omeškania a to aj bez predchádzajúcej výzvy na dodatočné splnenie povinnosti adresovanej nájomcovi. Právo prenajímateľa na náhradu škody tým nie je dotknuté.

- (10) V prípade preukázaného porušenia povinností podľa zmluvy, s výnimkou porušenia povinnosti podľa čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy, je každá zo zmluvných strán oprávnená písomne vyzvať druhú zmluvnú stranu na plnenie povinností v dodatočnej lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 7 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy, pokiaľ táto zmluva neustanovuje inak. V prípade nesplnenia povinnosti ani v dodatočnej lehote určenej vo výzve je zmluvná strana, ktorá sa nedopustila porušenia povinnosti, oprávnená nárokovať si voči druhej zmluvnej strane uhradenie zmluvnej pokuty vo výške **33,- EUR** za každé porušenie jednotlivých ustanovení zmluvy. Zmluvná strana, ktorá sa dopustila porušenia povinnosti je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu do 15 dní odo dňa doručenia výzvy na bankový účet uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
- (11) V prípade preukázaného porušenia povinnosti nájomcu podľa čl. 2 ods. 2 tejto zmluvy je prenajímateľ oprávnený zabezpečiť navrátenie predmetu nájmu do stavu v čase uzatvorenia tejto zmluvy na náklady nájomcu a to aj bez predchádzajúcej výzvy adresovanej nájomcovi na dodatočné splnenie povinnosti resp. na navrátenie predmetu nájmu do pôvodného stavu. Prenajímateľ je zároveň oprávnený nárokovať si voči nájomcovi okrem uhradenia nákladov podľa prvej vety tohto odseku aj uhradenie zmluvnej pokuty vo výške **500,- EUR**. Zmluvná pokuta podľa tohto odseku je splatná do 15 dní odo dňa doručenia písomnosti, ktorou si prenajímateľ uplatňuje svoj nárok.

Článok 8 Skončenie nájmu

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
- a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu;
 - c) odstúpením od zmluvy;
 - d) zánikom predmetu nájmu;
 - e) smrťou nájomcu bez právneho nástupcu.
- (2) Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. b) tohto článku je **jeden mesiac** a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- (3) Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy podľa ods. 1 písm. c) tohto článku v prípade, ak
- a) nájomca prenajme predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa;
 - b) bolo voči nájomcovi začaté konkurzné konanie, ak je nájomca v konkurze alebo ak bol zrušený konkurz na majetok nájomcu z dôvodu, že sa nenašiel žiaden majetok, ktoré by bolo možné speňažiť na účely uspokojenia pohľadávok veriteľov;
 - c) sa dozvie, že nájomca je povinnou osobou v exekučnom konaní, ktoré začalo na návrh oprávneného z dôvodu neuhradenej splatnej peňažnej pohľadávky voči nájomcovi a ak je zároveň oprávneným v tomto exekučnom konaní prenajímateľ alebo hlavné mesto SR Bratislava;
 - d) sa dozvie, že nájomca bol právoplatne odsúdený za trestný čin podľa IV. alebo V. hlavy zákona č. 300/2005 Z. z. Trestného zákona, alebo mu bol právoplatne uložený nepodmienečný trest odňatia slobody alebo trest prepadnutia majetku, v dôsledku ktorého dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam podľa čl. 2 ods. 4 tejto zmluvy.
- (4) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia povinností prenajímateľa bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi zmenu výšky nájomného podľa čl. 3 ods. 10 tejto zmluvy.

- (5) Odstúpiť od zmluvy možno len v písomnej forme doručenej druhej zmluvnej strane. Účinky odstúpenia od zmluvy nastanú dňom doručenia písomného prejavu vôle na adresu zmluvnej strany uvedenú v čl. 1 tejto zmluvy, alebo vrátením nedoručenej zásielky na adresu odosielateľa, prípadne dorúčením prejavu vôle odosielateľovi, ktorým adresát odmietol prevziať doručovanú zásielku. Odstúpením od zmluvy nie je dotknuté právo na náhradu škody, ktorá v dôsledku porušenia povinnosti, na ktorú sa odstúpenie od zmluvy viaže, vznikla.
- (6) V prípade skončenia nájmu ktorýmkoľvek zo spôsobov uvedených v ods. 1 tohto článku je nájomca povinný najneskôr ku dňu, ktorý je určený ako deň ukončenia nájmovej zmluvy, odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

- (1) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu ostatnej zmluvnej strany a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovení § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 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.
- (2) Zmluvné strany sa dohodli, že meniť a dopĺňať túto zmluvu možno len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- (3) Ak niektoré ustanovenia zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné, alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu zmluvy.
- (4) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR.
- (5) Pri zániku zmluvného vzťahu si zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.
- (6) Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z toho tri (3) rovnopisy sú určené pre prenajímateľa a jeden (1) rovnopis pre nájomcu.
- (7) Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
- (8) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nastanú skutočnosti vyššej moci (vis major), nesplnenie resp. posunutie termínov na splnenie povinností zmluvných strán alebo prípadne porušenie povinností zmluvných strán vyplývajúcich zo zmluvy z tohto dôvodu nebude kvalifikované ako omeškanie a nenastúpi právna zodpovednosť povinnej zmluvnej strany za omeškanie v dôsledku porušenia zmluvnej povinnosti. Pre účely tejto zmluvy sa za vyššiu moc považujú skutočnosti zvláštneho charakteru, ktoré strany nemohli objektívne predvídať, nie sú od nich závislé a ani ich nemôžu žiadnym spôsobom

ovplyvniť (napr. vojna, živelné pohromy, mobilizácia, prírodná katastrofa, núdzový stav) a zároveň brániť plneniu záväzkov z tejto nájomnej zmluvy. Určenie nových termínov na splnenie povinností bude predmetom rokovaní zmluvných strán.

(9) Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: Výpis z uznesenia miestneho zastupiteľstva č. 57/2022/VIII zo dňa 29.06.2022 v časti B.

Príloha č. 2: Protokol č. 30 o zverení miestnych komunikácií III. a IV. triedy mestským časťami zo dňa 23.03.1992, účinným odo dňa 01.04.1992

V Bratislave dňa 22.07.2022

V Bratislave dňa 19.08.2022

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Ing. Lukáš Baňacký v. r.
starosta

Helena Miškovičová v. r.