

Nájomná zmluva č. 09-60-2023

(ďalej len „**Zmluva**“) uzavretá podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) a podľa zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Obchodný zákonník**“)

Zmluvné strany:

Prenajíateľ: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481

V zastúpení správcom majetku: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020936643
zastúpený: Ing. Jánom Hrčkom, starostom

bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001
variabilný symbol: 602023

(ďalej len „**Prenajíateľ**“)

a

Nájomca: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Starhradská 2,4, 851 05 Bratislava, 851 05 Bratislava**

V zastúpení správcom bytového domu: **Bytový podnik Petržalka, s.r.o.**
so sídlom: Haanova 10, 852 23 Bratislava
IČO: 36821012
DIČ: 2022430806
IČ DPH: SK2022430806
zapísaný v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro, Vložka č.:47489/B
zastúpený: JUDr. Petrom Plučinským, konateľom

bankové spojenie:
IBAN:

(Prenajíateľ a Nájomca spolu ďalej ako „**Zmluvné strany**“ alebo jednotlivo „**Zmluvná strana**“)

Článok I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ – Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, so sídlom: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, IČO: 00 603 481 je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) pozemku nachádzajúceho sa v okrese: Bratislava V, obci: Bratislava-Petržalka, katastrálnom území: Petržalka, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom na liste vlastníctva č. 1748, a to:

pozemku parc. reg. „C“, parc. č. 1466 o výmere 1 591 m², druh pozemku: zastavané plochy (ďalej len „**Pozemok**“);

Predmetom nájmu je:

časť Pozemku vo výmere 18,41 m², pod schodovými vstupmi do bytového domu;

tak ako je vyznačené v Prílohe č. 1 tejto Zmluvy;

(spolu ďalej len „**Predmet nájmu**“).

2. Predmet nájmu bol zverený na základe Protokolu č. 5-92 zo dňa 07.01.1992 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava-Petržalka.
3. Nájom Predmetu nájmu schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov na svojom zasadnutí dňa 18.4.2023 uznesením č. 78 (ďalej len „**Uznesenie MiZ**“), ako prípad hodný osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do dočasného užívania za podmienok uvedených v tejto Zmluve a Nájomca sa zaväzuje Prenajíateľovi hradiť Nájomné ako je nižšie špecifikované.

Článok II. Účel nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v súlade s Uznesením MiZ je účelom nájmu Predmetu nájmu:
Užívanie pozemku pod schodovými vstupmi do bytového domu na Starhradská 2-4, Bratislava - Petržalka
(ďalej len „**Účel nájmu**“).
2. Nájomca sa zaväzuje Predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý Účel nájmu.
3. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom Predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté využívanie a v takom stave ho preberá.

Článok III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú (ďalej len „**Doba nájmu**“) s účinnosťou od 01.01.2024.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájom podľa tejto Zmluvy nie je možné obnoviť spôsobom uvedeným v § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok IV. Nájomné

1. Nájomné je stanovené Uznesením MiZ, a to:
vo výške 0,50 EUR/m²/rok , čo pri výmere 18,40 m² prenajímanej plochy predstavuje čiastku 9,20 EUR/rok (slovom deväť eur a dvadsať centov) (ďalej len „**Nájomné**“)
Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné ročne, a to vždy najneskôr **do 15. januára** príslušného roka vo výške **9,20 EUR** (slovom deväť eur a dvadsať centov).
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla bankového účtu. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia podľa tejto Zmluvy sa považujú za uhradené dňom ich pripísania na bankový účet Prenajímateľa.
3. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii Nájomného nasledovne. Nájomné podlieha každoročnej valorizácii Nájomného vyplývajúcej z medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok s účinnosťou vždy od 01. marca príslušného roka. Valorizácia výšky ročného Nájomného sa prvýkrát uplatní v kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola Zmluva uzavretá.
4. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku bude Nájomca povinný zaplatiť ihneď po obdržaní nového rozpisu platieb úhrad Nájomného vystaveného Prenajímateľom. Ak výška valorizácie v danom roku nedosiahne vzhľadom na výšku Nájomného sumu 5,00 EUR (slovom: päť eur), valorizácia sa neuplatní. V prípade, ak bude v danom roku Štatistickým úradom SR zverejnená záporná hodnota medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien, zostáva v platnosti výška Nájomného stanovená v predchádzajúcom kalendárnom roku.
5. V prípade neuhradenia Nájomného v stanovenej lehote je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Zmluvná pokuta je splatná do 15 dní od doručenia jej vyúčtovania Nájomcovi. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania týmto nie je dotknutá.

Článok V. Práva a povinnosti Prenajímateľa a Nájomcu

1. Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na Predmet nájmu, na Účel nájmu a v rozsahu a za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že ku dňu podpisu tejto zmluvy bol Predmetu nájmu odovzdaný Nájomcovi a Nájomcom prevzatý v prítomnosti zástupcu Prenajímateľa. Nájomca vyhlasuje, že Predmet nájmu preberá v stave, ako sa s Predmetom nájmu oboznámil ku dňu podpisu tejto zmluvy. Na Predmete nájmu je vybudovaný schodový vstup do bytového domu na Starhradská 2-4, Bratislava - Petržalka.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný plniť vo vzťahu k Predmetu nájmu všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a Mestskej časti Bratislava-Petržalka v platnom znení (spolu ďalej len „**VZN**“), vrátane VZN týkajúcich sa dodržiavania čistoty a poriadku.
4. Nájomca je zároveň povinný vo vzťahu k Predmetu nájmu plniť všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä, ale nielen z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, o ochrane majetku, požiarnych predpisov a z hygienických predpisov.
5. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu, a to ani jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť.

6. Prenajímateľ nezodpovedá Nájomcovi za škody na majetku Nájomcu a majetku tretích osôb vnesených na Predmet nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku (napr. škody spôsobené krádežou alebo inou násilnou činnosťou na Predmete nájmu). Prenajímateľ tiež nezodpovedá Nájomcovi alebo tretím osobám za akékoľvek škody vzniknuté Nájomcovi alebo tretím osobám v dôsledku užívania Predmetu nájmu bez ohľadu na pôvod ich vzniku.
7. Prenajímateľ týmto upovedomuje Nájomcu a Nájomca súhlasí s tým, že na Predmete nájmu platí zákaz vstupu a parkovania motorových vozidiel. Vstup motorových vozidiel na Predmet nájmu je povolený len na obmedzený čas nevyhnutný pre zásobovanie, dovoz vecí a vyloženie osôb. Pokiaľ Nájomca opakovane napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa poruší tento zákaz, Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy. V prípade porušenia zákazu uvedeného v tomto bode Zmluvy je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu úhradu zmluvnej pokuty vo výške 500,- EUR za každé takéto porušenie.
8. Nájomca sa zaväzuje nahlásiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu všetky zmeny údajov a skutočností týkajúcich sa Nájomcu (napr. vstup do konkurzu a pod.).
9. Nájomca nie je oprávnený vykonávať stavebné a iné úpravy týkajúce sa Predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou Predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol na ňu udelený predchádzajúci písomný súhlas Prenajímateľa a Prenajímateľ sa v tomto písomnom súhlase výslovne zaviazal uhradiť tieto náklady.

Článok VI. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím Doby nájmu, na ktorú bol dojednaný. Uplynutím Doby nájmu nájom Predmetu nájmu zaniká, Zmluvné strany týmto výslovne vylučujú aplikáciu § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
2. Pred uplynutím Doby nájmu, môže byť nájomný vzťah ukončený:
 - a) vzájomnou dohodou Zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy zo strany Prenajímateľa,
 - c) písomnou výpoveďou zo strany Prenajímateľa alebo Nájomcu,
 - d) v dôsledku rozvázovacej podmienky podľa čl. VI. bod 3 tejto Zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený písomne odstúpiť od Zmluvy, ak:
 - a) Nájomca alebo tretie osoby zdržujúce sa na Predmete nájmu užívajú Predmet nájmu alebo trpia užívanie Predmetu nájmu takým spôsobom, že Prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - b) Nájomca alebo tretie osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa hrubo porušujú čistotu alebo poriadok alebo užívajú Predmet nájmu v rozpore s dobrými mravmi,
 - c) Nájomca alebo tretie osoby, ktoré užívajú Predmet nájmu, napriek písomnému upozorneniu Prenajímateľa opakovane porušia všeobecne záväzné právne predpisy alebo VZN,
 - d) Nájomca prenechá Predmet nájmu alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky tretím osobám alebo Predmet nájmu zaťaží v rozpore s touto Zmluvou,
 - e) Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s Účelom nájmu podľa tejto Zmluvy,
 - f) Nájomca vykonáva na Predmete nájmu bez súhlasu Prenajímateľa stavebné úpravy alebo iné úpravy, na ktoré sa vyžaduje súhlas Prenajímateľa,
 - g) Nájomca je v omeškaní s úhradou akéhokoľvek peňažného záväzku voči Prenajímateľovi podľa tejto Zmluvy o viac ako 30 dní a svoju povinnosť nesplní ani v dodatočnej lehote 10 dní od doručenia výzvy Prenajímateľa na úhradu daného peňažného záväzku Nájomcovi,

- h) nastane dôvod, ktorý je ako podstatné porušenie Zmluvy uvedený v tejto Zmluve.
4. Odstúpenie od zmluvy Prenajímateľom je účinné dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od Zmluvy Nájomcovi. Nájomca sa zaväzuje vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia od Zmluvy zo strany Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu v čase od zániku Zmluvy v dôsledku odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi sa primerane spravuje ustanoveniami tejto Zmluvy vrátane povinnosti Nájomcu uhradiť Prenajímateľovi proporčnú časť Nájomného za užívanie Predmetu nájmu v čase od odstúpenia od Zmluvy do jeho protokolárneho odovzdania Prenajímateľovi.
 5. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená vypovedať Zmluvu aj bez uvedenia dôvodu, a to s dvojmesačnou výpovednou lehotou, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
 6. Prenajímateľ je oprávnený písomne vypovedať Zmluvu aj v prípade, ak sa na Predmete nájmu bude realizovať celomestský investičný zámer. V danom prípade nájom skončí uplynutím jednomesačnej výpovednej lehoty, ktorá začne plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Nájomcovi.
 7. Nájomca je povinný formou písomného zápisu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu najneskôr v prvý pracovný deň po ukončení nájmu; pokiaľ Prenajímateľ odstúpi od tejto Zmluvy, je Nájomca povinný vypratať a odovzdať Predmet nájmu Prenajímateľovi do 15 dní od doručenia písomného odstúpenia Nájomcovi. Nájomca je povinný, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak, vrátiť Predmet nájmu do pôvodného stavu, a to bez nároku na náhradu nákladov investovaných Nájomcom do Predmetu nájmu. V prípade nesplnenia povinnosti Nájomcu odovzdať Prenajímateľovi Predmet nájmu v súlade s týmto bodom Zmluvy, je Nájomca povinný vydať Prenajímateľovi neoprávnený majetkový prospech, ktorý získal na úkor Prenajímateľa užívaním Predmetu nájmu bez právneho titulu a to vo výške Nájomného. Tým nie je dotknuté právo Prenajímateľa vypratať Predmet nájmu na náklady a riziko Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je oprávnený požadovať okrem úhrady neoprávneného majetkového prospechu od Nájomcu aj uhradenie zmluvnej pokuty vo výške 50,- € za každý aj začatý deň omeškania Nájomcu s odovzdaním Predmetu nájmu Prenajímateľovi.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Všetky jednostranné úkony, pre ktoré táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy požadujú písomnú formu, si budú Zmluvné strany doručovať osobne alebo poštou alebo v prípade, ak je Nájomcom právnická osoba, doručením do elektronickej schránky Zmluvnej strany. Písomnosti doručované do elektronickej schránky Zmluvnej strany sa doručujú do vlastných rúk, pričom na základe dohody Zmluvných strán sa uplatňuje fikcia doručenia podľa § 32 ods. 5 písm. b) zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákona o e-Governmente) v znení neskorších predpisov. Zásielky doručované prostredníctvom pošty sa doručujú vždy na adresu uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy. V prípade osobného doručovania je adresát povinný prijatie písomnosti odosielateľovi potvrdiť. Ak adresát odmietne prevziať zásielku, deň odmietnutia jej prevzatia sa považuje za deň jej doručenia, pričom doručovaná písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel. Ak sa zásielka vráti odosielateľovi ako nedoručiteľná z akýchkoľvek dôvodov (napr. neprevzatá v úložnej lehote, adresát neznámy a pod.), za deň jej doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielateľovi, pričom písomnosť spôsobuje požadované právne následky, aj keď sa adresát o jej obsahu nedozvedel.

2. Nájomca nie je oprávnený postúpiť akékoľvek pohľadávky (práva) vyplývajúce z tejto Zmluvy na tretiu osobu alebo sa dohodnúť s treťou osobou na prevzatí jeho záväzkov (povinností) vyplývajúcich z tejto Zmluvy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.
3. Táto Zmluva sa spravuje ustanoveniami o tomto zmluvnom type v Občianskom zákonníku s tým, že ostatné vzťahy Zmluvných strán sa spravujú Obchodným zákonníkom.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že spory vzniknuté z tejto Zmluvy budú riešiť vzájomnou dohodou. Pokiaľ sa Zmluvné strany vzájomným rokovaním na vyriešení sporu nedohodnú, ktorakoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená sa s návrhom na riešenie sporu obrátiť na vecne a miestne príslušný súd v Slovenskej republike.
5. Meniť alebo dopĺňať obsah tejto Zmluvy je možné iba formou písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán.
6. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy bude posúdené ako neplatné, neúčinné či nevymáhateľné, nebude mať táto skutočnosť vplyv na platnosť zostávajúcich ustanovení tejto Zmluvy. Namiesto neplatného ustanovenia sa použijú obsahovo najbližšie ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich dotknutú otázku.
7. Táto Zmluva je vyhotovená v šiestich vyhotoveniach, z ktorých štyri vyhotovenia si ponechá Prenajímateľ a dve vyhotovenia obdrží Nájomca.
8. Túto Zmluvu uzatvorili Zmluvné strany slobodne, vážne bez skutkového alebo právneho omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oprávnenými zástupcami obidvoch Zmluvných strán. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou Zmluvou podľa 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. Táto Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v CRZ, **najskôr však od 01.01.2024.**
10. Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú jej prílohy:
Príloha č. 1: Snímka z katastrálnej mapy

Nájomca:

V Bratislave dňa

Za prenajímateľa:

V Bratislave dňa

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Starhradská 2,4, 851 04 Bratislava,
vz.: Bytový podnik Petržalka, s.r.o.
správca bytového domu
JUDr.Peter Plučinský, konateľ

Mestská časť Bratislava-Petržalka
Ing. Ján Hrčka, starosta
v zastúpení Mgr. Iveta Jančoková
1.zástupkyňa starostu na základe písomného poverenia č.13
zo dňa 30.12.2022

Kutlikova

Kutlikova

Starhradská

Starhradská

Tematínska

Tematínska

Tematínska

Tematínska

Predmet nájmu

3220/2

3220/4

3221/6

3228/1

1474

1481

1482

1480

1479

1484

1476

1453

1452

1462

1483



GEODETICCA

