

Nájomná zmluva č. 8583/2023

uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej len ako „Zmluva“)

Článok I Zmluvné strany

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**
So sídlom: Mierová 21, 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
Bankové spojenie (IBAN): SK38 0200 0000 0018 1531 5657
Variabilný symbol: 6770007925
Konštantný symbol: 0308
Konajúci: Ing. Martinom Chrenom, starostom

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

Nájomcovia: **Bc. Matúš Bujna**
Dátum narodenia:
Trvale pobytom: Banšelova 8, 821 04 Bratislava

Mgr. Andrea Barnová
Dátum narodenia:
Trvale pobytom: Sibírska 53, 831 02 Bratislava

(ďalej aj ako „**Nájomcovia**“)

Prenajímateľ, Nájomcovia spolu aj ako „zmluvné strany“ a samostatne aj ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok II Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je na základe Protokolu č. 23 zo dňa 30. 10. 1991 v zmysle ustanovenia § 6 ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) správcom majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, a to nehnuteľnosti - pozemku registra „C“ KN parc. č. **1032/7 o výmere 20 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, katastrálne územie Ružinov**, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva číslo **1**, lokalita **Azalková** (ďalej len „**Pozemok**“).
2. Na Pozemku sa nachádza stavba - garáž so súpisným číslom **19301**, ktorá je evidovaná na liste vlastníctva číslo **1722** (ďalej len „**garáž**“) v podielovom vlastníctve Nájomcov.

Článok III Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcom za podmienok uvedených v tejto Zmluve Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1 tejto Zmluvy do užívania, pričom

Nájomcovia tento Pozemok preberajú do užívania v stave, v akom sa nachádza, za účelom ako je tento uvedený v Článku IV tejto Zmluvy a Nájomcovia sa zároveň zaväzujú Prenajímateľovi uhrádzať za užívanie Pozemku zmluvne dohodnuté nájomné podľa podmienok dohodnutých v Článku V tejto Zmluvy.

2. Neoddeliteľnou prílohou tejto Zmluvy je kópia katastrálnej mapy s vyznačeným Pozemkom.

Článok IV

Účel nájmu a spôsob užívania

1. Pozemok špecifikovaný v Článku II bod 1 Zmluvy sú nájomcovia oprávnení užívať výlučne za účelom užívania garáže.
2. Nájomcovia vyhlasujú, že sú oboznámení so stavom predmetného Pozemku, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom ho do nájmu preberajú.

Článok V

Cena nájmu a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za užívanie Pozemku bolo schválené Uznesením Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava–Ružinov č. 553/XL/2010 zo dňa 26.10.2010 (ďalej len „uznesenie MZ“) ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov a predstavuje sumu vo výške **8,80 €/m²/rok, t. j. 176 € ročne za celý predmet nájmu:** $20 \text{ m}^2 \times 8,80 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 176 \text{ €}$ (ročné nájomné).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné je splatné vopred, každoročne do 31.01. príslušného kalendárneho roka, na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorý je tiež uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Nakoľko Nájomcovia užívali predmet nájmu v období pred účinnosťou tejto Zmluvy bez právneho dôvodu, t. j. bez uzavretej nájomnej zmluvy, a to od 20.03.2023 do nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, Prenajímateľ má voči Nájomcom nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia a to v príslušnej alikvotnej výške určenej na základe sadzby nájomného v zmysle schváleného Uznesenia č. 553/ XL /2010 zo dňa 26.10.2010, podľa bodu 1 tohto Čl. Nájomné v sume 176 € za rok 2023 už uhradil predchádzajúci nájomca pozemku a vlastník garáže a príslušnú alikvotnu časť nájomného žiada previesť na nových vlastníkov garáže, nájomcov.
4. V prípade omeškania Nájomcov so zaplatením nájomného za užívanie Pozemku vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcov so zaplatením nájomného za užívanie Pozemku o viac ako dva (mesiace) vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €; prípadný nárok na náhradu škody tým nie je nijako dotknutý.
6. Prenajímateľ je oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne spôsobom uvedeným v tomto bode. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcom na adresu Nájomcov uvedenú v záhlaví Zmluvy, a to najneskôr do 01. mája príslušného kalendárneho roka, za ktorý sa nájomné platí. K úprave nájomného

môže dôjsť prvýkrát od 01. januára **2025**. Zvýšené nájomné sa Nájomcovia zaväzujú uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcom doručené po zaplatení nájomného, uhradia Nájomcovia rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.

7. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania príslušnej finančnej sumy na účet Prenajímateľa.

Článok VI **Práva a povinnosti**

1. Nájomcovia sú oprávnení užívať Pozemok výhradne za účelom užívania garáže a sú povinní sa oň riadne starať.
2. Nájomcovia nie sú oprávnení dať Pozemok (alebo jeho časť) do podnájmu a/alebo výpožičky, resp. akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 €.
3. Akékoľvek zmeny na Pozemku sú Nájomcovia oprávnení vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade, ak Prenajímateľ udelí takýto písomný súhlas, Nájomcovia výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasujú, že si po ukončení nájmu nebudú uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota Pozemku.
4. Nájomcovia sa zaväzujú riadiť sa platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Ružinov, týkajúcimi sa najmä:
 - a) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy,
 - b) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava–Ružinov,
 - c) starostlivosti o zeleň na území mestskej časti Bratislavy–Ružinov.
5. Nájomcovia sú povinní v okruhu 2 metrov okolo garáže do každej strany udržiavať čistotu a poriadok, pričom v prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 200 €, a to za predpokladu, že ani po predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa, Nájomcovia daný stav neodstránia v lehote stanovenej v písomnej výzve Prenajímateľa.
6. Nájomcovia sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznámiť Prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť nájom Pozemku (zmena adresy trvalého pobytu, zmena mena a priezviska, prevod vlastníckeho práva garáže). V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100 €.
7. Zmluvné strany sa v súlade s ust. § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodli, že Prenajímateľ je popri dojednanej zmluvnej pokute oprávnený požadovať (uplatňovať si) aj náhradu škody v celom rozsahu, ktorá vznikla porušením takejto povinnosti.
8. Pokiaľ nie je v tejto Zmluve uvedené inak, všetky oznámenia, vyhlásenia, žiadosti, výzvy a iné úkony v súvislosti s touto Zmluvou a jej plnením (ďalej len „**písomnosť**“), musia byť urobené v písomnej forme a doručené na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a/alebo na inú adresu, ktorú oznámi táto zmluvná strana. Písomnosť sa považuje za doručенú v prípade doručovania prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo iného doručovateľa, doručením na adresu zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto Zmluvy a v prípade doporučenej zásielky odovzdaním písomnosti osobe oprávnenej prijímať

písomnosti za túto zmluvnú stranu a podpisom takej osoby na doručení, najneskôr však uplynutím 3 dní odo dňa uvedeného na podacom lístku alebo potvrdení o prevzatí zásielky na poštovú prepravu, **a to bez ohľadu na úspešnosť doručenia.**

9. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.

Článok VII

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah podľa tejto Zmluvy vznikne dňom účinnosti.
2. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu **neurčitú**.
3. Nájom je možné ukončiť:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou zo strany Prenajímateľa bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou 1 mesiaca, pričom výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede Nájomcom,
 - c) odstúpením zmluvných strán v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Táto Zmluva zaniká v prípade straty vlastníckeho alebo iného dispozičného práva Nájomcov ku garáži.
5. Ukončením Zmluvy niektorým zo spôsobov uvedených v bode 3 písm. b) a c) alebo spôsobom uvedenom v bode 4 tohto ustanovenia Zmluvy nezaniká povinnosť Nájomcov zaplatiť nájomné, na ktoré vzniklo Prenajímateľovi právo pred nadobudnutím momentu účinnosti ukončenia tejto Zmluvy, ako ani právo Prenajímateľa na prípadné uplatnenie vzniknutých sankcií a právo Prenajímateľa na náhradu škody voči Nájomcom vzniknutej pred momentom účinnosti ukončenia tejto Zmluvy.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona NR SR 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 v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky.
2. Akékoľvek zmeny tejto Zmluvy alebo prílohy k tejto Zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
3. Práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými príslušnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá, platná a účinná. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
5. Nájomcovia v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov dávajú súhlas Prenajímateľovi so spracovaním svojich osobných údajov.

6. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) rovnopisoch, z ktorých štyri (4) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy Nájomcovia.
7. Zmluvné strany, ako účastníci právneho úkonu vyhlasujú, že túto Zmluvu uzatvorili slobodne a vážne, že nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a súčasne, že prejavy vôle každej zo zmluvných strán sú dostatočne určité, zrozumiteľné a prosté omylu a na znak súhlasu s celým jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa 28.09.2023

V Bratislave, dňa 02.10.2023

Za Prenajímateľa
Mestská časť Bratislava-Ružinov

Za Nájomcov

.....
Ing. Martin Chren, starosta, v.r.

.....
Bc Matúš Bujna, v. r.

Mgr. Andrea Barnová, v. r.