

Nájomná zmluva

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

Článok 1 Zmluvné strany

Prenajímateľ:

Obchodné meno: **Mestská časť Bratislava-Lamač**
Sídlo: **Malokarpatské námestie 9, 841 03 Bratislava**
Štatutárny orgán: Igor Polakovič, 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 „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Vlastníci bytov a NbP bytového domu Heyrovského 2050/10, Bratislava, v zastúpení: Správcovské bratislavské družstvo, na základe Zmluvy o výkone správy č. 43/2021**
Sídlo: **Drobného 27, 841 01 Bratislava**
Štatutárny orgán: Ing. Jozef Opaterný, prokurista SBD
Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, od. Dr, vložka č. 481/B
IČO: 35 803 843
DIČ: 2020223942
IČ DPH: SK2020223942
Tel. č.:
E-mail:
Bankové spojenie:
IBAN:
SWIFT kód:
(ďalej len „nájomca“)
(prenajímateľ a nájomca spolu ďalej aj ako „zmluvné strany“)

uzatvárajú túto
nájomnú zmluvu
(ďalej len „zmluva“)

Článok 2 Predmet a účel nájmu, stav predmetu nájmu

- (1) Predmetom nájmu je časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 555 o výmere 17,5 m², evidovaného katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1, k. ú.: Lamač, obec: BA-m. č. Lamač, okres: Bratislava IV zvereného Protokolom č. 29/92

zo dňa 07. 01. 1992 o zverení majetku hlavného mesta a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy prenajímateľa (ďalej len „predmet nájmu“).

- (2) Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku za účelom vybudovania a užívania kontajnerového stojiska, za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:
 - a) nájomca postaví stojisko v súlade so štandardom v zmysle Manuálu pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stojiska vo verejnom priestore hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
 - b) nájomca predloží projektovú dokumentáciu kontajnerového stojiska na posúdenie prenajímateľovi.
- (3) Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu v nadväznosti na ich predchádzajúce rokovania, v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, na základe uznesenia miestneho zastupiteľstva prenajímateľa č. 8/2024/IX časť A, zo dňa 21. 02. 2024 (ďalej len „uznesenie“).
- (4) Súčasťou vybudovania kontajnerového stojiska podľa ods. 2 tohto článku je realizácia stavebno-technickej úpravy podkladu kontajnerového stojiska a prípadná úprava prístupového chodníka (ďalej len „úprava podkladu“) a vybudovanie prístrešku kontajnerového stojiska (ďalej len „prístrešok“). Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať úpravu podkladu pod prístreškom najneskôr do 60 dní odo dňa vydania Oznámenia o ohlásení drobnej stavby vecne a miestne príslušným stavebným úradom a vybudovanie prístrešku zabezpečí nájomca vo vlastnej réžii. Nájomca sa zároveň zaväzuje ohlásiť drobnú stavbu kontajnerového stojiska vecne a miestne príslušnému stavebnému úradu.
- (5) Po splnení záväzkov zmluvných strán podľa ods. 4 a ods. 5 tohto článku zmluvy bude predmet nájmu pripravený a spôsobilý na užívanie a nájomca tento stav berie na vedomie, čo potvrdzuje svojim podpisom v tejto zmluve.

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. 4 ods. 1 tejto zmluvy je na základe uznesenia a v súlade s ust. § 7 ods. 6 písm. q) všeobecne záväzného nariadenia prenajímateľa č. 4/2023 zo dňa 21. 06. 2023 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 7,- EUR/m²/rok, čo činí ročné nájomné vo výške 122,50 EUR (slovom: stodvadsaťdva eur a päťdesiat centov).
- (2) Nájomca je povinný uhradiť ročné nájomné podľa ods. 1 tohto článku vopred, vždy najneskôr do 31. 07. príslušného kalendárneho roka s výnimkou nájomného za rok 2024 bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
- (3) Za obdobie užívania predmetu nájmu odo dňa platnosti tejto zmluvy do zrealizovania úpravy podkladu pod prístreškom v zmysle ust. čl. 2 ods. 4 tejto zmluvy nájomca nájomné neuhrádza. Za obdobie odo dňa nasledujúceho po zrealizovaní úpravy podkladu pod prístreškom v zmysle ust. čl. 2 ods. 4 tejto zmluvy do 31. 12. 2024 je nájomca povinný uhradiť alikvotnú časť nájomného podľa ods. 1 tohto článku najneskôr do 31. 10. 2024, bezhotovostným prevodom na bankový účet prenajímateľa uvedený v čl. 1 tejto zmluvy.
- (4) Pri úhrade nájomného podľa ods. 2 a 3 tohto článku je nájomca povinný uviesť variabilný symbol, ktorý bude nájomcovi oznámený po nadobudnutí platnosti tejto zmluvy.

- (5) Nájomca sa za nájom predmetu nájmu zaväzuje platiť prenajímateľovi nájomné podľa tohto článku riadne a včas.
- (6) 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.
- (7) Nájomca sa zaväzuje v celom rozsahu znášať náklady na bežnú údržbu predmetu nájmu a náklady spojené s prevádzkou predmetu nájmu.
- (8) V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa ods. 2 tohto článku je prenajímateľ oprávnený účtovať nájomcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.
- (9) V prípade, ak nájomca pri platbe neuvedie rozhodné obdobie, za ktoré uhradza 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.
- (10) Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený počas trvania nájmu jednostranne zvýšiť nájomné jedenkrát ročne. Výška nájomného počas trvania doby nájmu v zmysle čl. 4 tejto zmluvy sa bude každoročne valorizovať o percento (%) inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky (ďalej len „ŠÚ SR“) merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného sa uplatní v roku 2025. V prípade ak miera inflácie dosiahne hodnotu rovnú alebo nižšiu ako 0 (zápornú hodnotu), výška nájomného sa upravovať nebude.
- (11) Prenajímateľ oznámi nájomcovi novú sumu ročného nájomného navýšenú podľa ods. 10 tohto článku a to písomnou formou doporučeným listom na adresu sídla nájomcu podľa čl. 1 tejto zmluvy v termíne najneskôr do 30. 06. príslušného kalendárneho roka.

Článok 4 Doba nájmu

Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

Článok 5 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.

- (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 zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 1,- EUR 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 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.

Článok 6 **Skončenie nájmu**

- (1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou zaniká:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou prenajímateľa alebo nájomcu z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu;
 - c) odstúpením od zmluvy;
 - d) zánikom predmetu nájmu;
 - e) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
- (2) Výpovedná lehota podľa ods. 1 písm. b) tohto článku je šesť mesiacov 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) je nájomca v likvidácii;
 - e) sa dozvie, že nájomca bol právoplatne odsúdený za trestný čin podľa § 3 zákona č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb (TZPO), alebo mu bol právoplatne uložený trest zrušenia právnickej osoby, prepadnutia majetku alebo zákazu činnosti.
- (4) Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade porušenia povinnosti prenajímateľa podľa čl. 2 ods. 4 tejto zmluvy, ak predmet nájmu nie je možné užívať na účel vymedzený v čl. 2 ods. 2 a prenajímateľ neodstráni nedostatky ani v dodatočnej lehote určenej nájomcom v písomnej výzve, ktorá nesmie byť kratšia ako 10 kalendárnych dní.
- (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 nájomnej zmluvy, odovzdať predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie.

Článok 7

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 bránia 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 č. 8/2024/IX časť A., zo dňa 21. 02. 2024
Príloha č. 2: Predmet nájmu – situácia

V Bratislave dňa 09. 05. 2024

V Bratislave dňa 09. 05. 2024

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

Igor Polakovič v. r.
starosta

Ing. Jozef Opaterný v. r.
prokurista