

Nájomná zmluva

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasledujúcich ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

Evid. č. nájomcu: [421300001261](#)

Prenajímateľ: **Mestská časť Bratislava-Ružinov**
Sídlo: Mierová 21, 827 05 Bratislava
IČO: 00 603 155
DIČ: 2020699516
Bankové spojenie (IBAN): SK38 0200 0000 0018 1531 5657
Variabilný symbol: 6770418837
Zastúpená: Ing. Martinom Chrenom, starostom
Kontakt vo veciach zmluvných: Ing. Andrea Becko, vedúca odboru majetkového
andrea.becko@ruzinov.sk
Mgr. Jana Biharyová, vedúca odd. nájomov pozemkov
a ost. nehnuteľností,
jana.biharyova@ruzinov.sk,
majetok.pozemky@ruzinov.sk

(ďalej len „Prenajímateľ“)

a

Nájomca: **Západoslovenská distribučná, a.s.**
Sídlo: Čulenova 6, 816 47 Bratislava
IČO: 36 361 518
DIČ: 2022189048
IČ DPH: SK2022189048
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka č.: 3879/B
Bankové spojenie (IBAN): SK59 1100 0000 0026 2610 6826
Zastúpená: Ing. Milošom Karasom, vedúcim riadenia úseku investícií
Ing. Xéniou Albertovou, vedúcou tímu vlastníckeho
manažmentu
na základe Poverenia Ev. číslo: 00655-URI-POIN zo dňa
15.10.2024

(ďalej len „Nájomca“)

Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej len ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivو aj ako „zmluvná strana“ v príslušnom gramatickom tvare

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je z titulu Protokolu č. 12/94 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov zo dňa 29.03.1994 správcom nehnuteľnosti, ktorá je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a je katastrom nehnuteľností evidovaná ako pozemok registra „C“ KN:

Číslo parcely	Spoluvlastnícky podiel	Celková výmera v m ²	Druh pozemku	LV	Katastrálne územie
338/5	1/1	52	zastavaná plocha	2941	Ružinov

ďalej len „Predmet nájmu“.

2. Nájomca je výlučným vlastníkom stavby distribučnej trafostanice TS 0072-000 súp. č. 5407, postavenej na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 338/5 a zapísanej na liste vlastníctva č. 249, k.ú. Ružinov (ďalej ako „TS 0072-000“).
3. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Ružinov schválilo prenájom Predmetu nájmu uznesením č. 317/XVI/2024 dňa 10.12.2024, a to v súlade s ust. § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v spojení s Článkom 14 ods. 8 písm. ab) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, ktoré boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 159/IX/2023 dňa 12.12.2023 v znení Dodatku č. 1, ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 309/XVI/2024 dňa 10.12.2024 (ďalej len „Uznesenie“). Uznesením bol schválený aj nájom pozemku registra „C“ KN parc. č. 338/7, druh pozemku: ostatná plocha vo výmere 79 m², zapísaný na liste vlastníctva č. 2941, k.ú. Ružinov, ktorý sa nachádza okolo stavby TS 0072-000 .
4. Nájomca vyhlasuje, že na pozemku registra „C“ KN parc. č. 338/7 okolo stavby TS 0072-000 sú umiestnené VN (22 kV) a NN (1 kV) káblové vedenia vo vlastníctve Prenajímateľa, ktoré boli tam boli umiestnené v čase účinnosti zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon). Tento právny predpis umožňoval podľa ustanovenia § 22 ods. 1 energetickým podnikom „stavat' a prevádzkať na cudzích nehnuteľnostiach v rozsahu vyplývajúcom z povolenej stavby elektrické vedenie, ako i malé stanice do rozlohy 30 m² s príslušenstvom, najmä zriaďovať na nehnuteľnostiach podperné body, prepnúť nehnuteľnosti vodičmi a umiestňovať na nich vedenie.“ Na tomto pozemku teda existuje zákonné vecné bremeno. Nájomca preferoval majetkovoprávne vysporiadanie spôsobom získania vlastníckeho práva k Predmetu nájmu ako aj k pozemku registra „C“ KN parc. č. 338/7 okolo stavby TS 0072-000. Vzhľadom na nesúhlas Prenajímateľa s prevodom vlastníckeho práva k citovaným pozemkom a vzhľadom na existenciu zákonného vecného bremena, zaťažujúceho pozemok reg. „C“ KN parc. č. 338/7, nájomca vyhlasuje, že má záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy výlučne k Predmetu nájmu.
5. Prenajímateľ vyhlasuje, že vzhľadom k existencii zákonného vecného bremena podľa § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorým je zaťažený pozemok registra „C“ KN parc. č. 338/7 okolo stavby TS 0072-000, odpadol dôvod majetkovoprávne usporiadať užívanie tohto pozemku formou nájomnej zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú plne spôsobilé a oprávnené na uzatvorenie tejto Zmluvy.

Článok II

Predmet a účel nájmu a spôsob užívania

1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi do odplatného užívania Predmet nájmu v špecifikácií podľa Článku I ods. 1 tejto Zmluvy, za účelom majetkovoprávneho usporiadania pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve Nájomcu.

Článok III

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu v špecifikácií podľa Článku I ods. 1 tejto Zmluvy a za účelom uvedeným v Článku II ods. 1 tejto Zmluvy **na dobu neurčitú, ktorá začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.**
2. Nájomný vzťah je možné ukončiť:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomnou výpoveďou Prenajíateľa z dôvodov, ktoré sú v tejto Zmluve označené ako hrubé porušenie tejto Zmluvy, pričom výpovedná doba je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede Nájomcovi;
 - c) písomnou výpoveďou Nájomcu, ak Prenajíateľ bráni Nájomcovi v riadnom a nerušenom užívaní Predmetu nájmu, pričom výpovedná doba je v takomto prípade jednomesačná a začína plynúť dňom nasledujúcim po doručení písomnej výpovede Prenajíateľovi.
3. V prípade ukončenia nájmu niektorým zo spôsobov podľa ods. 2 tohto ustanovenia tejto Zmluvy, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajíateľovi nasledovne:
 - a) v prípade ukončenia Zmluvy podľa Článku III ods. 2 písm. a) tejto Zmluvy, bude lehota na odovzdanie Predmetu nájmu Prenajíateľovi dohodnutá v tejto dohode;
 - b) v prípade ukončenia Zmluvy podľa Článku III ods. 2 písm. b) a c) tejto Zmluvy najneskôr v posledný deň výpovednej doby. V prípade, že tento deň padne na deň pracovného pokoja, je Nájomca povinný odovzdať Predmet nájmu Prenajíateľovi najneskôr v najbližší pracovný deň nasledujúci po dni pracovného pokoja.
4. Skončením nájmu podľa tejto Zmluvy zanikajú všetky práva a povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy, od okamihu skončenia tejto Zmluvy, okrem povinnosti Nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného a prípadných nárokov na náhradu škody.

Článok IV

Cena nájmu a spôsob jeho platenia

1. Nájomné je stanovené uznesením č. 317/XVI/2024 zo dňa 10.12.2024 ako **prípád hodný osobitného zreteľa** podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s Článkom 14 ods. 8 písm. ab) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov, ktoré boli schválené Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 159/IX/2023 dňa 12.12.2023 v znení

Dodatku č. 1, ktorý bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Ružinov uznesením č. 309/XVI/2024 dňa 10.12.2024 vo výške **18,324 eur/m²/rok, čo pri prenájmenej ploche 52 m² predstavuje čiastku 952,85 eur/rok** (slovom: deväťstopäťdesiatdva eur osemdesiatpäť centov za rok).

2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné za užívanie Predmetu nájmu vždy najneskôr **do 31. 01. príslušného kalendárneho roka**.
3. Prvé Nájomné za obdobie **od 01.01.2025 do 31.12.2025** sa Nájomca zaväzuje uhradiť **do 28.02.2025** na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
4. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať Nájomné bezhotovostne v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy, pokiaľ mu Prenajímateľ písomne neoznámí zmenu čísla bankového účtu. V prípade oznámenia zmeny bankového účtu Prenajímateľa, sa zmluvné strany vzájomne dohodli, že táto zmena nebude vykonaná formou dodatku, ale postačí jednostranné písomné oznámenie Prenajímateľa. Nájomca je povinný pri platbe uviesť variabilný symbol stanovený v záhlaví tejto Zmluvy. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené riadne a včas dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
5. Nájomca je ďalej povinný uhradiť bezhotovostne v prospech bankového účtu Prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto Zmluvy z titulu bezdôvodného užívania Predmetu nájmu podľa Článku I ods. 1 tejto Zmluvy, ktorý vznikol podľa § 489 Občianskeho zákonníka, za obdobie od 31.12.2022 do 31.12.2024 celkovo sumu **1 905,70 eur** (slovom: jedentisícdeväťstopäť eur sedemdesiat centov) a to do 30 dní odo dňa účinnosti tejto Zmluvy.
6. V prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Predmetu nájmu, vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zákonných úrokov z omeškania.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania Nájomcu so zaplatením nájomného za užívanie Predmetu nájmu o viac ako dva (mesiace) vzniká Prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 100,00 eur a to aj opakovane.
8. 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 odseku. 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 Nájomcovi na adresu Nájomcu 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 2026.** Zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené po zaplatení nájomného, uhradí Nájomca rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.

9. 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 spravídla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

Článok V **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu písomne oznamovať Prenajímateľovi všetky skutočnosti a zmeny, ktoré by mohli ovplyvniť užívanie Predmetu nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,00 eur.
2. Zmluvné strany vo vzájomnej zhode prehlasujú, že všetky sankcie dohodnuté v tejto Zmluve považujú za primerané, neodporujúce dobrým mravom.
3. Nájomca, ako dotknutá osoba berie na vedomie, že Prenajímateľ, ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje na základe predzmluvných a zmluvných vzťahov v spojitosti s osobitnými predpismi (zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov), za účelom uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy. Spracúvanie sa vykonáva v súlade s nariadením č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Osobné údaje sa poskytujú len v prípade plnenia povinností v zákonom stanovených prípadoch orgánom verejnej moci (najmä orgánom činným v trestnom konaní, súdnym exekútorom a pod.). Osobné údaje sa uchovávajú po dobu stanovenú v registratúrnom pláne prevádzkovateľa vedeného podľa osobitného zákona. Dotknutá osoba si môže uplatniť právo na prístup k osobným údajom, právo na opravu a vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania, práva na presnosť, právo podať sťažnosť Úradu na ochranu osobných údajov. Bližšie informácie týkajúce sa spracúvania ochrany osobných údajov sú uvedené na stránke mestskej časti Bratislava-Ružinov
<https://www.ruzinov.sk/sk/content/view/informacia-o-spracovani-osobnych-udajov> .

Článok VI **Práva a povinnosti**

1. Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu a/alebo výpožičky, resp. akéhokoľvek užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. V prípade porušenia tejto povinnosti vznikne Prenajímateľovi nárok na uplatnenie zmluvnej pokuty v sume 500,00 eur.
2. Nájomca sa zaväzuje riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a Prenajímateľa, 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.

3. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať všetky jeho úpravy a/alebo celoročnú údržbu na vlastné náklady.
4. Nájomca sa zaväzuje k poslednému dňu nájmu na svoje náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany Nájomcu, Prenajímateľ je oprávnený uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko Nájomcu.
5. 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 doručenie 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.
6. Práva a povinnosti neupravené v tejto Zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Článok VII

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) a nadobúda účinnosť podľa ust. § 47a ods. 1 zákona 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
3. Akékoľvek zmeny v tejto Zmluve je možné uskutočniť iba vo forme písomných a očíslovaných dodatkov a po dohode zmluvných strán, pokiaľ nie je v tejto Zmluve zmluvnými stranami dohodnuté inak.
4. V prípade, ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo nevykonateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú dodatkom nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo nevykonateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo nevykonateľného ustanovenia.
5. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch s platnosťou originálu, z ktorých tri (3) rovnopisy obdrží Prenajímateľ a jeden (1) rovnopis Nájomca.

6. 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 24.02.2025

V Bratislave, dňa 10.02.2025

Prenajímateľ:
Mestská časť Bratislava-Ružinov

Nájomca:
Západoslovenská distribučná, a.s.

Ing. Martin Chren, v.r.
starosta

Ing. Miloš Karas, v.r.
vedúci riadenia úseku investícií

Ing. Xénia Albertová, v.r.
vedúca tímu vlastníckeho manažmentu