

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 83 0367 20 00

podľa § 663 a nasl. Zákona 40/1964 Občianskeho zákonníka (ďalej ako Občiansky zákonník)
(ďalej aj ako "zmluva")

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov	:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo	:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení	:	Ing. arch. Matúš Vallo, primátor
IČO	:	00 603 481
bankové spojenie	:	ČSOB, a.s.
IBAN	:	SK 5875000000000025828453

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Roman Koželuh, rod. XXXX, rodné číslo : XXXX
trvale bytom : Vajnorská 80, 831 04 Bratislava
korešpondenčná adresa: XXXX

a

Jana Koželuho, rod. XXXX, rodné číslo : XXXX
trvale bytom : Vajnorská 80, 831 04 Bratislava
korešpondenčná adresa: XXXX

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej nájomca a prenajímateľ spoločne len „zmluvné strany“ jednotlivito len „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany sa rozhodli v súlade s obsahom ich predchádzajúcich rokovaní, berúc do úvahy ich spoločné ciele a záujmy, realizujúc ich obojstranne dohodnuté podmienky, že uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl., Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku v Bratislave, registra „C“, parc. č. 21965/16 vo výmere 18 m², druh pozemku – zastavané plochy a nádvorcia, katastrálne územie Nové Mesto, na Kukučínovej ulici, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 1

v prospech vlastníka – hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „**pozemok**“ alebo „**predmet nájmu**“).

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy. Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
3. Účelom nájmu je užívanie pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku zmluvy, pod stavbou garáže so súpisným číslom 12197, ktorá je zapísaná na liste vlastníctva č. 1355 v bezpodielovom spoluvlastníctve nájomcu.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. OZ zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry so stanovenou lehotou splatnosti, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený s faktickým aj právnym stavom predmetu nájmu, nakoľko tento užíva na základe vlastníctva stavby garáže. Nájomca tiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku 5 odsek 7 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený nasledovným spôsobom :
 - a) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu
 - b) výpoveďou nájomcu, s tým že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať len v prípade ak:
 - b1) bude rozhodnuté o odstránení stavby vo vlastníctve nájomcu, ktorá sa nachádza na pozemku, alebo
 - b) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
 - b3) povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti – stavbe so súpis. č. 12197, ktorá je zapísaná na LV č. 1355 a umiestnená na predmete nájmu na iný subjekt právneho vzťahu, ktorý nie je nájomcom z tejto zmluvy.
 - c) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom najmä, no nie výlučne v prípade neuhradenia splatného nájomného v stanovenej lehote splatnosti v zmysle článku 3 ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy,
 - d) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom, ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy
 - e) odstúpením od tejto zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Dôvod odstúpenia od zmluvy musí byť

výslovne uvedený v tejto zmluve alebo špecifikovaný konkrétnym ustanovením Občianskeho zákonníka.

- f) dohodou, ak príde k prevodu garáže so súp. č. 12197, ktorá je zapísaná na LV č. 1355 a umiestená na predmete nájmu s tým, že nájom sa ukončí ku dňu povolenia vkladu vlastníckeho práva k predmetnej nehnuteľnosti v prospech nového vlastníka do katastra nehnuteľností.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pre prípad výpovede si dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho mesiaca, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3 **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške **12,00 Eur/m²/rok**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu podľa ods. 1 tohto článku vo výmere **18 m²** predstavuje sumu vo výške **216,00 Eur** (slovom dvestošesťnásť eur), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných ročných splátkach **vždy do 15. januára príslušného kalendárneho roka** na účet prenajímateľa vedený v Československá obchodná banka, a.s., č. účtu v tvare IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol **VS 883036720**.
3. Úhradu za užívanie pozemku bez **zmluvného vzťahu podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie dvoch rokov spätne** do dňa doručenia výzvy prenajímateľa vo výške **432,00 Eur** sa nájomca zaväzuje uhradiť do 60 dní od doručenia výzvy prenajímateľa na účet prenajímateľa IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453, VS: 2147 uvedený vo výzve prenajímateľa zo dňa 4.5.2020 č. MAGS ONM 28271/20-189999. Úhradu za obdobie odo dňa nasledujúceho po dni riadne doručenej výzvy prenajímateľa uvedenej v predchádzajúcej vete do dňa predchádzajúceho dňu účinnosti zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť v lehote splatnosti uvedenej v doručených faktúrach zasielaných na základe tejto výzvy, na VS: 2147.
4. Ak nájom začne plynúť v priebehu roka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/366 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho roka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s čl. 5 ods. 7.
5. 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.

6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termíne splatnosti nájomného dohodnutého v zmluve.
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Nové Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Nájomca sa zaväzuje udržiavať priestor pred svojou garážou cca 3 x 2 m v letnom aj zimnom období vrátane odpratávania snehu na vlastné náklady.

6. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu ďalšie stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
7. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 13/2012 o miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a o zmene a doplnení všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN č. 4/2016“). Nájomca sa zaväzuje dodržiavať právne predpisy v oblasti ochrany ovzdušia (zákon č. 137/2010 Z.z. o ovzduší v znení neskorších predpisov) a v oblasti ochrany vôd (zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov.
9. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbaňuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ktorá by mohla ovplyvniť nájom (napr. zmenu adresy nájomcu, prevod vlastníckych práv k stavbe garáže a pod.).
Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry, v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
11. V súlade s ust. § 545 OZ bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty, okrem prípadu uvedeného v odseku 8 tohto článku, kedy sa zmluvná pokuta do náhrady škody nezapočítava.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
13. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 12 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 12 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
14. Nájomca berie na vedomie, že vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je predmet nájmu v priamej kolízii s líniovou stavbou verejného dopravného a technického vybavenia „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, stavba ŽSR, Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka – Bratislava Petržalka“. V prípade zahájenia prípravných prác na verejnoprospešnej dopravnej stavbe „Projekt TEN-T“ prenajímateľ uplatní právo výpovede podľa článku 2 bod 2 písm. a) zmluvy.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch alebo prílohách alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na Príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.

6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanoveniami § 47a Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a Zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe v znení neskorších predpisov.
8. Zánikom tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa 27.07.2020

V Bratislave dňa 15.07.2020

Prenajímateľ :
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :

v. z. Ing. Tatiana Kratochvílová

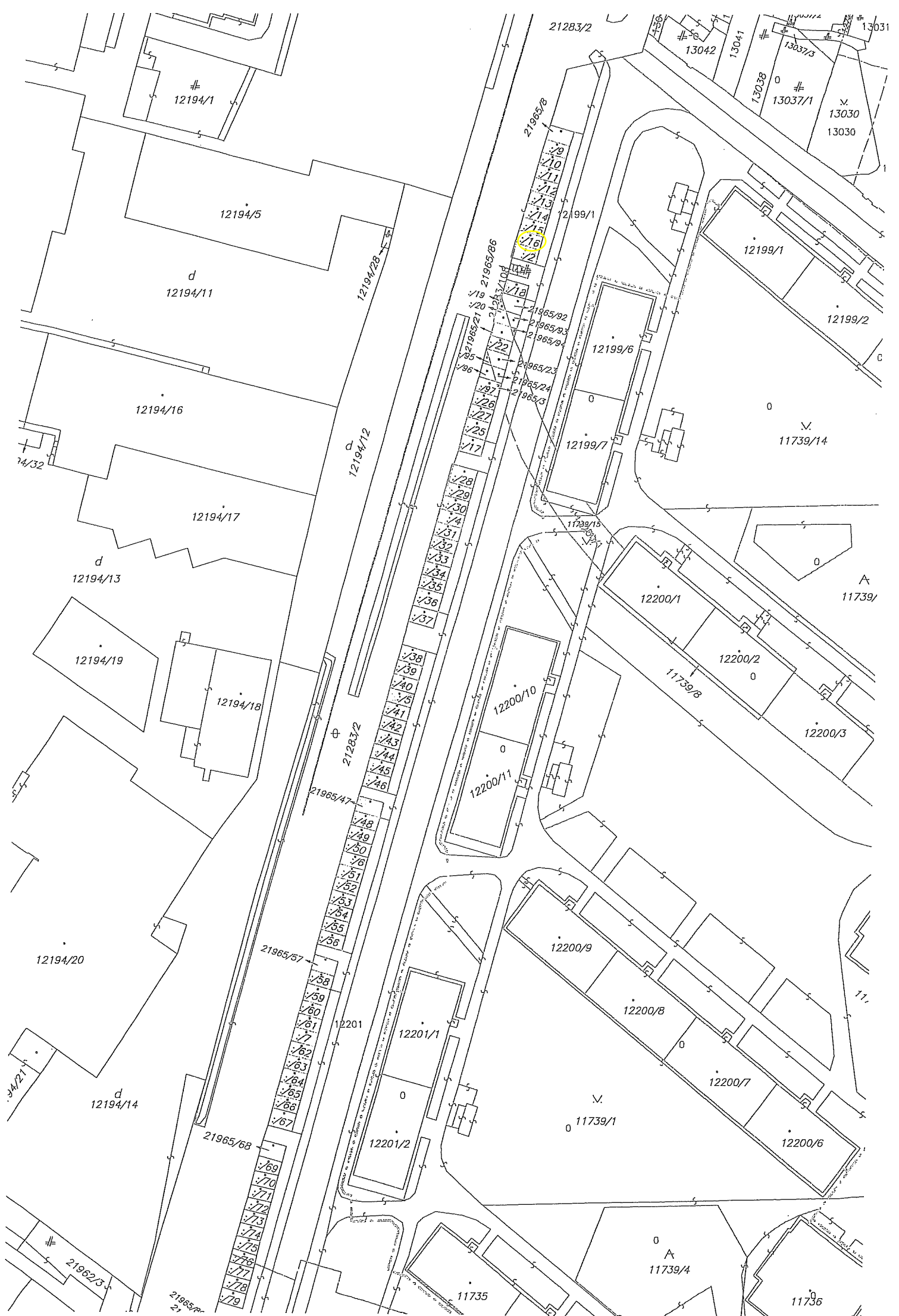
v. r.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor

.....
Roman Koželuh

v. r.

.....
Jana Koželuhová



12194/1

12194/5

d
12194/11

12194/16

12194/17

d
12194/13

12194/19

12194/18

12194/20

d
12194/14

21965/21

21283/2

13042

13041

13031

13038

13037/3

13037/1

13030

13030

21965/8

2199/1

21965/86

21965/92

21965/93

21965/94

21965/23

21965/24

21965/3

21965/21

21965/22

21965/25

21965/26

21965/27

21965/28

21965/29

21965/30

21965/31

21965/32

21965/33

21965/34

21965/35

21965/36

21965/37

21965/38

21965/39

21965/40

21965/41

21965/42

21965/43

21965/44

21965/45

21965/46

21965/47

21965/48

21965/49

21965/50

21965/51

21965/52

21965/53

21965/54

21965/55

21965/56

d
12194/12

21283/2

21965/47

21965/57

21965/68

12201

12201/1

12201/2

12200/10

12200/11

12200/9

12200/8

12200/7

12200/6

12200/1

12200/2

12200/3

11739/8

11739/1

11739/4

11735

11736

11739/14

A
11739/

0
A
11739/4

12199/1

12199/6

12199/7

12200/1

12200/10

12200/11

12200/9

12200/8

12200/7

12200/6

12200/1

12200/2

12200/3

11739/8

11739/1

11739/4

11735

11736

11739/14

A
11739/

0
A
11739/4

21965/10

21965/11

21965/12

21965/13

21965/14

21965/15

21965/16

21965/17

21965/18

21965/19

21965/20

21965/21

21965/22

21965/23

21965/24

21965/25

21965/26

21965/27

21965/28

21965/29

21965/30

21965/31

21965/32

21965/33

21965/34

21965/35

21965/36

21965/37

21965/38

21965/39

21965/40

21965/41

21965/42

21965/43

21965/44

21965/45

21965/46

21965/47

21965/48

21965/49

21965/50

21965/51

21965/52

21965/53

21965/54

21965/55

21965/56

21965/57

21965/58

21965/59

21965/60

21965/61

21965/62

21965/63

21965/64

21965/65

21965/66

21965/67

21965/68

21965/69

21965/70

21965/71

21965/72

21965/73

21965/74

21965/75

21965/76

21965/77

21965/78

21965/79

21965/80

21965/81

21965/82

21965/83

21965/84

21965/85

21965/86

21965/87

21965/88

21965/89

21965/90

21965/91

21965/92

21965/93

21965/94

21965/95

21965/96

21965/97

21965/98

21965/99

21965/100

21965/101

21965/102

21965/103

21965/104

21965/105

21965/106

21965/107

21965/108

21965/109

21965/110

21965/111

21965/112

21965/113

21965/114

21965/115

21965/116

21965/117

21965/118

21965/119

21965/120

21965/121

21965/122

21965/123

21965/124

21965/125

21965/126

21965/127

21965/128

21965/129

21965/130

21965/131

21965/132

21965/133

21965/134

21965/135

21965/136

21965/137

21965/138

21965/139

21965/140

21965/141

21965/142

21965/143

21965/144

21965/145

21965/146

21965/147

21965/148

21965/149

21965/150

21965/151

21965/152

21965/153

21965/154

21965/155

21965/156

21965/157

21965/158

21965/159

21965/160

21965/161

21965/162

21965/163

21965/164

21965/165

21965/166

21965/167

21965/168

21965/169

21965/170

21965/171

21965/172

21965/173

21965/174

21965/175

21965/176

21965/177

21965/178

21965/179

21965/180

21965/181

21965/182

21965/183

21965/184

21965/185