

Nájomná zmluva ÚEZ č. 79/2022

uzatvorená podľa ustanovenia § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov

Prenajímateľ:

Názov: **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto**
 Sídlo: Junácka 1, 832 91 Bratislava
 IČO: 00 603 317
 Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
 Číslo účtu v tvare IBAN: SK08 5600 0000 0018 0034 7007
 Variabilný symbol: 2207922 Špecifický symbol : 2242479
 Zastúpený: Mgr. Rudolf Kusý, starosta mestskej časti
 (ďalej v texte ako „**prenajímateľ**“)

a

Nájomca:

Meno a priezvisko: **akad. sochár Rastislav Trizma**
 Trvale bytom: Lehotského 3038/6, 811 05 Bratislava
 Dátum narodenia:
 Bankové spojenie:
 Číslo účtu v tvare IBAN:
 (ďalej v texte ako „**nájomca**“)
 (prenajímateľ a nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „**zmluvné strany**“)

uzatvárajú v zmysle § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Občiansky zákonník**“), Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mestskej časti Bratislava - Nové Mesto a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou v znení dodatkov č. 1, 2 a 3 (ďalej len „**Zásady**“) nájomnú zmluvu (ďalej len „**nájomná zmluva**“ alebo len „**zmluva**“)

ČLÁNOK I.**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Prenajímateľ je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky a právnická osoba, ktorý podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
2. Nájomca je fyzická osoba, ktorá podpisom tejto zmluvy vyhlasuje, že má plnú právnu subjektivitu a spôsobilosť právne konať a že je oprávnený zaväzovať sa podľa tejto zmluvy a plniť si záväzky z nej vyplývajúce.
3. Prenajímateľ je správcom pozemku registra “C” KN parcelné číslo 11903/351, ostatné plochy, o výmere 98 m², v k.ú. Nové Mesto, (ďalej len „**pozemok**“, alebo aj „**predmet nájmu**“) ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 1801/2019, úradne overeného pod č. G1- 2741/19, oddelením od pozemku registra „C“ KN parcelné číslo 11903/209, ostatné plochy, o výmere 3537 m², evidovaného na LV č. 2382, ktorý je vo výlučnom vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, na základe Protokolu č. 9/1994 zo dňa 15.11.1993 o zverení nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy.
4. Nájom predmetu nájmu bol schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 36/15 zo dňa 08.03.2022. Nájom predmetu nájmu bol schválený podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, ktorý spočíva v nájme pozemku za účelom uvedeným v čl. III. bod 1 zmluvy.

ČLÁNOK II.

PREDMET ZMLUVY A PREDMET NÁJMU

1. Predmetom tejto zmluvy je nájom pozemku špecifikovaného v čl. I. bod 3 zmluvy.
2. Prenajímateľ touto nájomnou zmluvou odplatne prenecháva nájomcovi na dočasné užívanie za účelom a podmienok stanovených v tejto zmluve predmet nájmu a nájomca predmet nájmu do dočasného užívania preberá. Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a zaplatiť prenájomateľovi nájomné podľa čl. IV. zmluvy.

ČLÁNOK III.

ÚČEL NÁJMU, SPÔSOB A ROZSAH UŽÍVANIA PREDMETU NÁJMU

1. Prenajímateľ prenájíma nájomcovi predmet nájmu uvedený v čl. I. bod 3 zmluvy **za účelom prístupu k svojim nehnuteľnostiam, vrátane odvozu a dovozu materiálov potrebných pre svoju umeleckú činnosť, a zvýšeniu bezpečnosti a ochrany jeho vlastníctva oplotením predmetného pozemku a súčasne bude nájomca na pozemku vykonávať aj svoju umeleckú činnosť – sochárstvo.** Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu podľa zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v zmluve. Predmet nájmu nebude využitý na podporu alebo propagáciu hnutí smerujúcich k potláčaniu základných práv a slobôd, prejavov extrémizmu, násillia, a rovnako ani na činnosť odporujúcu dobrým mravom. Porušenie ustanovení tohto bodu zmluvy sa bude považovať za hrubé porušenie zmluvy.
2. Dohodnutý účel nájmu môže nájomca meniť len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenájomateľa.

ČLÁNOK IV.

NÁJOMNÉ A JEHO SPLATNOSŤ

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške **15€/m2/rok, t.j. celkom vo výške 1470 € ročne.**
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať dohodnuté ročné nájomné za príslušný kalendárny rok na bankový účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy vždy v termíne do 31.05. príslušného kalendárneho roka (splatnosť), aj bez osobitného vyzvania prenájomateľom, pričom pri platbe uvedie variabilný symbol, ktorým je číslo zmluvy uvedené v záhlaví tejto zmluvy (ÚEZ č.). 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 prenájomateľ sám; prenájomateľ pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku. Nájomné za rok 2022, v pomernej výške uhradí nájomca do 15 dní odo dňa účinnosti zmluvy.
3. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne, do termínu splatnosti nájomného, výšku nájomného dohodnutého v zmluve, o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenájomateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť 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.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenájomateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,005 % 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.

ČLÁNOK V.

DOBA NÁJMU

Nájom sa uzatvára **na dobu neurčitú** odo dňa **nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**.

ČLÁNOK VI.

PRÁVA A POVINNOSTI ZMLUVNÝCH STRÁN

1. Prenajímateľ prehlasuje, že predmet nájmu je užívateľsky schopný pre účely dojednané v čl. III. tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje:
 - a) umožniť nájomcovi vstup do predmetu nájmu,
 - b) zdržať sa akéhokoľvek konania, ktorým by rušil nájomcu pri užívaní predmetu nájmu v súlade s touto zmluvou,
 - c) oznámiť nájomcovi údaje o jemu známych vecných bremenách alebo iných obmedzeniach zaťažujúcich predmet nájmu.
3. Prenajímateľ alebo ním poverený zástupca je oprávnený za prítomnosti nájomcu kedykoľvek vstúpiť na pozemok za účelom kontroly, či nájomca užíva predmet nájmu podľa dohodnutých podmienok.
4. Nájomca podpisom tejto zmluvy deklaruje, že predmet nájmu mu bol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a účel a v tomto stave ho preberá.
5. Nájomca sa zaväzuje:
 - a) využívať predmet nájmu výlučne v súlade s účelom tejto zmluvy a je povinný sa oň riadne starať,
 - b) umožniť prenajímateľovi vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto zmluvy a na požiadanie prenajímateľa umožniť mu vstup na predmet nájmu,
 - c) bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenajímateľovi každú zmenu, ku ktorej došlo po uzatvorení nájomnej zmluvy a ktorá sa týka identifikácie nájomcu (napr. názvu, sídla, bankového spojenia a pod.),
 - d) nedopustiť na predmete nájmu vznik skládky odpadu, a ak aj napriek tomu skládka odpadu na predmete nájmu vznikne, zaväzuje sa ju bezodkladne odstrániť na vlastné náklady,
 - e) uhrádzať prenajímateľovi dohodnuté nájomné v termíne dohodnutom v čl. IV. tejto zmluvy,
 - f) nedať predmet nájmu do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
 - g) akékoľvek oploenie pozemku vykonať až po predložení návrhu prenajímateľovi a jeho súhlase s oploením; bez takéhoto súhlasu prenajímateľa, nie je nájomca oprávnený pozemok oploť.
6. Nájomca sa zaväzuje po celú dobu trvania nájmu riadiť platnými všeobecne záväznými nariadeniami hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, týkajúcimi sa najmä:
 - a) dodržiavania čistoty a poriadku v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto,
 - b) nakladania s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy.
8. Všetky úpravy a zmeny urobené v predmete nájmu sú prípustné len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa a pri dodržaní príslušných platných právnych predpisov a technických noriem.
9. Akékoľvek stavebné úpravy, ktoré nájomca vykoná na predmete nájmu, so súhlasom prenajímateľa (a to aj vrátane pevne zabudovateľných súčastí), prípadne akékoľvek iné investície zo strany nájomcu, po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa počas trvania zmluvy, sa stanú majetkom prenajímateľa po ich zabudovaní / investovaní, a to bez nároku na ich úhradu, na základe výslovného súhlasu nájomcu. Nájomca bude znášať všetky náklady vyplývajúce zo zmien na predmete nájmu, o ktoré požiadal, ako aj všetky výdavky na povolenie takýchto zmien a nebude v prípade takéhoto súhlasu požadovať žiadnu protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu zvýšila, čo potvrdzuje svojim výslovným súhlasom, podpisom na zmluve. Porušenie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie tejto zmluvy.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE NÁJMU

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením,
 - c) výpoveďou.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou, a to:
 - a) prenajímateľ
 - ak, nájomca neuhradí splatné nájomné v lehote dohodnutej v článku IV. tejto zmluvy,
 - ak bude nájomca užívať predmet nájmu bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa na iný účel než je účel dohodnutý v tejto zmluve,
 - b) nájomca bez udania dôvodu.
3. Výpovedná doba pri výpovedi podľa ods. 2 tohto článku je trojmesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť v prípadoch opakovaného alebo hrubého porušenia povinností zo strany nájomcu uvedených v článku III. bodu 1, článku VI. bodov 5 až 8 zmluvy. Účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú dorúčením písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
7. Ak dôjde k ukončeniu nájomnej zmluvy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy, je nájomca povinný dňom, ktorým sa zmluva zrušuje, vypratať predmet nájmu, uviesť ho do pôvodného stavu (vrátane odstránenia prípadného oplotenia predmetu nájmu) a odovzdať ho prenajímateľovi, ak sa s prenajímateľom nedohodli inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 10 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 výzvy, v lehote splatnosti stanovenej výzvou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje 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 započíta do náhrady škody.
8. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že ku dňu zániku tejto zmluvy nie sú povinné vrátiť si spotrebované plnenia.

ČLÁNOK VIII. DORUČOVANIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky, druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť

doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

ČLÁNOK IX.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 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 a v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka.
2. Zmena tejto zmluvy je možná len písomnou dohodou zmluvných strán, a to vo forme písomného očíslovaného dodatku.
3. Právne vzťahy, výslovne neupravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. V prípade, ak niektoré ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným alebo neúčinným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa v takom prípade zaväzujú dodatkom k tejto zmluve nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie ustanovením platným alebo účinným znením, ktoré čo najlepšie zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu ustanovenia neplatného alebo neúčinného. Do uzavretia takéhoto dodatku platí zodpovedajúca právna úprava všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.
5. Zmluva je vyhotovená v 5 rovnopisoch, z ktorých po podpise zmluvnými stranami Prenajímateľ obdrží 4 rovnopisy a Nájomca 1 rovnopis.
6. Súčasťou zmluvy sú nasledovné prílohy:
- príloha č. 1 – situačný nákres
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, zmluvu uzatvorili dobrovoľne, ich prejavy vôle sú slobodné, určité, vážne a zrozumiteľné a nebola uzavretá v tiesni, pod nátlakom a ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak súhlasu s obsahom zmluvy ju vlastnoručne podpísali.

V Bratislave dňa 07.04.2022

V Bratislave dňa 14.04.2022

Prenajímateľ:

Nájomca:

Mgr. Rudolf Kusý, v.r.
starosta

akad. sochár Rastislav Trizma, v.r.

Uznesenie 36/15

Miestne zastupiteľstvo

s c h v a ľ u j e

nájom pozemku registra "C" KN parc. č. 11903/351, ostatné plochy, o výmere 98 m², v k.ú. Nové Mesto, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 1801/2019, úradne overeného pod č. G1-2741/19, oddelením od pozemku registra „C“ KN parc. č. 11903/209, ostatné plochy, o výmere 3537 m², evidovaného na LV č. 2382, ktorý je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, v správe mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

; v prospech:

Akad. sochár Rastislav Trizma, bytom Lehotského 6, Bratislava, v podiele 1/1

; za nájomné vo výške 15€/ m²/ plochy pozemku ročne, t.j. celkom vo výške 1470 € ročne,

; na dobu neurčitú

; v súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ako prípad hodný osobitného zreteľa, z dôvodu, že:

pozemok parc. č. 11903/351 bezprostredne susedí s nehnuteľnosťami vo vlastníctve žiadateľa – pozemok registra „C“ KN parc. č. 11901/5 a stavba ateliéru súp. č. 3213 na tomto pozemku a žiadateľ má záujem tento pozemok prenajať za účelom prístupu k svojim nehnuteľnostiam a zvýšenia bezpečnosti a ochrany jeho vlastníctva oplotením predmetného pozemku. Súčasne má žiadateľ záujem na danom pozemku vykonávať aj svoju umeleckú činnosť – sochárstvo, ktorá je priestorovo náročná. Aktuálne sa daný priestor využíva len ako verejné priestranstvo bez špecifického využitia, jedná sa o pozemok medzi nehnuteľnosťami žiadateľa a komunikáciou, ktorý tvorí prístup len priamo k nehnuteľnostiam žiadateľa,

; za podmienok:

- nájomná zmluva bude nájomcami podpísaná v lehote 60 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve

- v prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcami v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť

- nájomca sa zaviazu zachovať na pozemku zeleň a stromy a vykonávať o ne aj starostlivosť

- oplotenie pozemku musí byť odsúhlasené mestskou časťou

- bez pripomienok

Príloha : Situačný nákres

