

ZMLUVA O NÁJME Č.....2019/SMI

(ďalej len „zmluva“)

Zmluvné strany:

1. Mestská časť Bratislava–Rača

sídlo: 831 06 Bratislava, Kubačova 21
zastúpená: Mgr. Michal Drotován, starosta
IČO: 304557
DIČ: 2020879212
bankové spojenie: VÚB, a.s.
číslo účtu: SK75 0200 0000 0000 0042 1032

(ďalej len „Prenajíateľ“)

2. ZO SZZ Močiar 3-16

(ďalej len „Nájomca“)

(ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“)

po vzájomnej dohode uzatvárajú v súlade s § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a na základe uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Rača č. UZN..... zo dňa..... 2019 túto zmluvu.

Čl. 1 Úvodné ustanovenie

1. Prenajíateľ je na základe Protokolu č. 64/91 zo dňa 01.10.1991 o zverení obecného majetku a s ním súvisiacich práv a záväzkov do správy Mestskej časti Bratislava–Rača správcom nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, a to pozemkov registra „C“ KN parc. č. 21229/11, 21229/14, 21229/16, 21229/18, 21229/22, 21229/23, 21229/28, 21229/29, 21229/30, 21229/35, 21229/38-48, 21229/50-266, 21229/268-269 zapísaných na LV č. 1 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Prenajíateľ vyhlasuje, že ako správca Pozemkov je oprávnený dať zverenú nehnuteľnosť, alebo ktorúkoľvek jej časť do nájmu Nájomcovi.

Čl. 2 Predmet zmluvy

1. Predmet zmluvy je nájom pozemkov registra „C“ KN parc. č. 21229/11, 21229/14, 21229/16, 21229/18, 21229/22, 21229/23, 21229/28, 21229/29, 21229/30, 21229/35, 21229/38-48, 21229/50-266, 21229/268 a časť pozemku parc. č. 21229/269 o výmere 1066 m² (ďalej len jednotlivo „Pozemok“ alebo spolu „Pozemky“ alebo aj ako „predmet nájmu“). Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 62 938 m².
2. Nájomca je oprávnený na základe tohto zmluvného vzťahu dať Pozemky do podnájmu alebo do užívania jednotlivým doterajším užívateľom Pozemkov.

Čl. 3 Účel a doba nájmu

1. Prenajímateľ prenajíma Nájomcovi Pozemky výlučne na záhradkárske resp. poľnohospodárske účely. Na jednotlivých Pozemkoch sú umiestnené stavby rôzneho charakteru (murované chaty, chaty so zmiešaných materiálov, prístrešky) a hnutelné veci – prívesy a pod. – v stave zachytenom v prílohe č. 1 zmluvy, umiestnené doterajšími užívateľmi záhrad pred uzatvorením tejto zmluvy. Nájomca (užívateľa záhrad) je oprávnený mať umiestnené tieto stavby a hnutelné veci na Pozemkoch len počas doby platnosti a účinnosti zmluvy a po jej skončení je povinný tieto hnutelné veci a stavby na vlastné náklady odvieť/odstrániť.
2. Na predmete nájmu nie je možné budovať trvalé stavby, ani prenosné stavby, vykonávať stavebné alebo technické úpravy a udržiavajúce práce bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ani umiestňovať hnutelné veci vo vlastníctve iných osôb.
3. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú ... rokov, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
4. Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu Nájomcovi v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie. Nájomca vyhlasuje, že mu je skutkový, technický a právny vzťah predmetu nájmu dostatočne známy, preberá predmet nájmu v stave, v akom sa nachádza a podpisom zmluvy deklaruje, že predmet nájmu považuje za spôsobilý na jeho užívanie za účelom nájmu.
5. Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že Pozemky dlhodobo užívajú doterajší užívatelia na základe predošlej Zmluvy o dočasnom užívaní pozemku k.ú. Bratislava – Rača - lokalita Močiar zo dňa 3.12.1979, ktorá stratila platnosť, pričom stav užívania jednotlivých pozemkov doterajšími užívateľmi je uvedený v prílohe č. 2 tejto zmluvy. Uzavretím tejto zmluvy sa vytvárajú podmienky pre ďalšie legálne užívanie Pozemkov doterajšími užívateľmi – na základe jednotlivých zmlúv, uzatváraných podľa Čl. 2 bod 2 tejto zmluvy medzi Nájomcom a doterajšími užívateľmi, pričom sa bude rešpektovať stav, ktorý je uvedený v prílohe č. 2 Zmluvy. Vzhľadom na pretrvávajúce užívanie Pozemkov doterajšími užívateľmi na základe nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy nie je nutné medzi Prenajímateľom a Nájomcom, resp. medzi Prenajímateľom a doterajšími užívateľmi uskutočniť osobitné preberacie konania.

Čl. 4 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 5 000 EUR/rok za predmet nájmu, (slovom päťtisíc eur) ročne. Dohodnuté nájomné je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná podľa platných právnych predpisov.
2. Ročné nájomné je splatné vždy vopred a Nájomca je povinný platiť v dvoch splátkach nasledovne: 1. polovica nájomného vo výške 2500 EUR (slovom dvetisícpäťsto eur) je splatná najneskôr do 31.01. príslušného kalendárneho roka a 2. polovica nájomného vo výške 2500 EUR (slovom dvetisícpäťsto eur) je splatná najneskôr do 31.07. príslušného kalendárneho roka. Nájomné bude Nájomca uhrádzať Prenajímateľovi bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa pod variabilným symbolom Platba podľa zmluvy sa považuje za uhradenú dňom pripísania na účet Prenajímateľa.
3. Prvá fakturácia nájomného za obdobie odo dňa účinnosti zmluvy do prvého dňa začatia zmluvne dohodnutého pravidelného fakturačného obdobia bude vykonaná najneskôr do 7 dní od posledného dňa obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Splatnosť faktúry je 14 dní odo dňa jej vystavenia.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca jednostranným právnym úkonom je oprávnený zvýšiť výšku aktuálneho nájomného, ktoré už bolo určené aj s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien vykázaný Štatistickým úradom SR v čase stanovenia aktuálneho nájomného, v závislosti od ďalšieho priemerného medziročného nárastu spotrebiteľských cien vykázaného Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku a tiež pri zmene cenových predpisov, resp. iných všeobecne záväzných právnych noriem.
5. V prípade, ak Nájomca neuhradí nájomné v dohodnutej lehote, je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05 % zo splatnej dlžnej sumy za každý, i začatý deň omeškania.

Čl. 5 Povinnosti Nájomcu

1. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu v rozsahu dohodnutom v zmluve a len na dohodnutý účel. Nájomca je povinný udržiavať predmet nájmu v riadnom stave, pričom zabezpečí bežnú údržbu a opravy a základnú starostlivosť o Pozemky a to najmä pred zaburinením a porastom samonáletu drevín alebo pred iným znehodnotením vlastností pôdy. Ak z činnosti Nájomcu dôjde k ekologickému zaťaženiu, zodpovednosť a sankcie uložené príslušnými orgánmi znáša sám.
2. Nájomca nie je oprávnený na Pozemky ukladať ďalšie inžinierske siete bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa za účelom ich ďalšieho užívania, zriaďovať prípojky k inžinierskym sieťam na Pozemkoch a k hnutelným veciam a stavbám uvedeným v Čl.3 bod 1 zmluvy.
3. Akékoľvek iné úpravy (napr. zriadenie, resp. výmena oplotená Pozemku) môže Nájomca vykonať len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa a po predchádzajúcom ohlásení drobnej stavby v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) stavebnému úradu Mestskej časti Bratislava-Rača. V prípade, že zo strany Nájomcu vzniknú nepovolenou stavebnou činnosťou alebo inými činnosťami, ktoré si vyžadujú oprávnenie potrebné na ich vykonanie Prenajímateľovi akékoľvek záväzky (napr. sankcie a pod.), Nájomca sa zaväzuje tieto záväzky vyrovnať v plnom rozsahu.
4. V prípade, že si predmet nájmu bude vyžadovať osobitné opravy a úpravy, stavebné, udržiavacie a demolačné práce realizované špecializovanými organizáciami, je povinný Nájomca strpieť vykonanie týchto prác v predmete nájmu. Tieto organizácie ako pôvodca odpadu zodpovedajú za nakladanie s odpadmi a v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Nájomca je povinný zabezpečiť na svoje náklady likvidáciu odpadov, vzniknutých svojou činnosťou na predmete nájmu alebo súvisiacich s touto činnosťou. Pri nesplnení tejto povinnosti si Prenajímateľ vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy.
6. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na nehnuteľných a hnutelných veciach patriacich užívateľom záhrad požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, za zimnú údržbu, za dodržiavanie predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrane obyvateľstva, ochrane životného prostredia, dopravných, hygienických a iných všeobecne záväzných predpisov.
7. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov a Vyhlášky MV SR č.121/2002 Z.z.

o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov, čím preberá na predmete nájmu zodpovednosť za požiarnu ochranu.

8. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať aj ostatné povinnosti, ktoré mu v súvislosti s užívaním predmetu nájmu vyplývajú z platných právnych predpisov, najmä 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) a zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov.
9. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
10. Nájomca je povinný vykonávať bežnú údržbu predmetu nájmu vrátane zimnej údržby, a prípadných opráv podľa bodu 1 tohto článku na vlastné náklady.
11. Nájomca je oprávnený dať vcelku alebo čiastočne predmet nájmu do podnájmu alebo užívania tretej osoby alebo preniesť práva z tejto zmluvy na tretiu osobu len v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a dotknutých právnych predpisov na účel súvisiaci so záhradkárskou činnosťou, pričom v tejto súvislosti sa zaväzuje odovzdávať Prenajímateľovi aktualizovaný zoznam tretích osôb, ktoré Pozemky užívajú s číslom pozemku a s výmerou a to vždy ročne so stavom k 31.12. príslušného roka. Nájomca nemôže na predmet nájmu, alebo jeho časť zriadiť záložné právo, alebo predmet nájmu inak zaťažiť.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne ohlásiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedeným v zmluve, najneskôr však do 7 kalendárnych dní po tom ako nastanú.

Čl. 6 Ukončenie zmluvy

1. O predĺženie platnosti zmluvy môže Nájomca požiadať písomnou žiadosťou doručenou Prenajímateľovi najneskôr 6 mesiacov pred vypršaním platnosti zmluvy.
2. Výpovedná lehota je 6-mesačná a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Prenajímateľ môže písomne ukončiť zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu odstúpením účinným ku dňu doručenia písomného odstúpenia ak Nájomca
 - a) užíva predmet nájmu v rozpore s platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a nariadeniami, alebo so zmluvou
 - b) v prípade porušenia Čl. 3 bod 2 zmluvy,
 - c) uzatvorenie podnájomnej zmluvy bez súhlasu Prenajímateľa alebo Nájomcu k Pozemku, alebo ak bol Pozemok bez ich súhlasu iným spôsobom zveril tretej osobe,
 - d) v prípade porušenia Čl. 5 bodov 1,2,3,5,7,8,10,11, čo sa považuje za hrubé porušenie zmluvy,
 - e) v prípade ak bude potrebné s Pozemkom nakladať vo verejnom záujme na iný účel ako sú záhradkárske, resp. poľnohospodárske účely.
4. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu ak Nájomca
 - a) nedodržiava na predmete nájmu všetky povinnosti vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov upravujúcich ochranu pred požiarom uvedené v Čl. 5 bod 7. zmluvy ako aj iných všeobecne záväzných predpisov vzťahujúcich sa k predmetu nájmu;

- b) neohlási Prenajímateľovi zmenu korešpondenčnej adresy a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu uvedených v zmluve podľa údajov v záhlaví zmluvy
 - c) mešká s platením nájomného viac ako jeden mesiac;
 - d) neohlási Prenajímateľovi iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah;
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v prípade, ak sa predmet nájmu sa stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnutý účel nájmu.
 6. Nájomca je povinný po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať do 7 kalendárnych dní odo dňa ukončenia nájmu s prihladnutím na vykonané úpravy predmetu nájmu v zmysle Čl. 5 bod 3 zmluvy. Za deň odovzdania predmetu nájmu sa považuje deň podpísania protokolu o prevzatí predmetu nájmu oprávnenými zástupcami oboch zmluvných strán.
 7. V prípade omeškania so splnením povinnosti uvedenej v bode 6. tohto článku je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške jedného ročného nájmu, uvedeného v Čl. 4 bod 1. zmluvy.
 8. Zmluvu je možné ukončiť pred uplynutím dohodnutej doby nájmu aj vzájomnou dohodou zmluvných strán.

Čl. 7 Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miesto doručenia Prenajímateľa jeho adresa sídla uvedená v záhlaví zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených zmluvou alebo na základe zmluvy, bude miestom doručenia Nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví zmluvy, alebo iná adresa dotknutej zmluvnej strany, ktorú táto oznámi druhej zmluvnej strane počas platnosti zmluvy.
3. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť Prenajímateľa podľa bodu 2. tohto článku doručená do miesta doručenia podľa bodu 2. tohto článku, bude považovaná za doručenú do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
 - b) zásielka bola na pošte uložená a Nájomca ju neprevzal do troch dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, aj keď sa Nájomca o uložení nedozvedel,
 - c) bola zásielka vrátená Prenajímateľovi ako nedoručiteľná, najmä preto, že nebolo možné Nájomcu na adrese podľa bodu 2 tohto článku zastihnúť a jeho iná adresa nie je Prenajímateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.

Čl. 8 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach, z ktorých Prenajímateľ a Nájomca obdržia po dvoch vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu.
2. Zmeny v zmluve je možné vykonať po dohode oboch zmluvných strán formou písomne očíslovaných dodatkov.

3. Ak nie je v zmluve výslovne dohodnuté inak, platia ustanovenia zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
4. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom zmluvy oboznámili a na potvrdenie toho, že obsah zmluvy zodpovedá ich slobodnej vôli, ju podpisujú.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Prenajímateľa v súlade s § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.
6. Zánikom účinnosti zmluvy nie je dotknutá účinnosť Čl. 6 bod 6 a 7 zmluvy a tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa zmluvy a/alebo vzhľadom na ich povahu má trvať aj po ukončení účinnosti zmluvy.

Prílohy:

1. snímka z katastrálnej mapy
2. stav užívania Pozemkov

V Bratislave dňa:

V Bratislave dňa:

Za Prenajímateľa:

Za Nájomcu:

Mgr. Michal Drotován
starosta