

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 „Prenajímateľ“)

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

Prenajímateľ 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. 21229/3, 21229/11, 21229/14, 21229/16, 21229/18, 21229/22-23, 21229/28-30, 21229/35, 21229/38-269 zapísaných na LV č. 1 pre k.ú. Rača, vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor. Prenajímateľ vyhlasuje, že ako správca 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, 21229/22-23, 21229/28-30, 21229/35, 21229/38-266, 21229/268 a časť pozemku parc. č. 21229/269 o výmere 2559 m² (ďalej len jednotlivo „Pozemok“ alebo spolu „Pozemky“ alebo aj ako „predmet nájmu“). Celková výmera predmetu nájmu predstavuje 64 431 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 Pozemkov pred uzatvorením tejto zmluvy. Nájomca (užívateľa Pozemkov) 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 Pozemkoch je možné s písomným súhlasom Prenajímateľa umiestniť výlučne drobnú stavbu do 25 m² celkovej výmery, pričom súhlas s umiestnením tejto stavby nenahrádza povolenie umiestnenia a výstavby tejto stavby v zmysle dotknutých ustanovení Zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, o ktoré je povinný žiadať Nájomca príslušný stavebný úrad, ani súhlas Prenajímateľa ako správcu Pozemkov.
3. Na Pozemkoch nie je aj vykonávať stavebné a technické práce, resp. úpravy bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa, ani umiestňovať hnutelné veci vo vlastníctve iných osôb.
4. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov, počínajúc dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy.
5. 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.
6. Zmluvné strany sú uzročené 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. Osadný poriadok vydáva Nájomca po predchádzajúcom súhlase Prenajímateľa. Súčasťou osadného poriadku je aj vzor zmluvy o podnájme pozemku, resp. inej formy zmluvy o užívaní pozemku.

Čl. 4 Nájomné a platobné podmienky

1. Nájomné je dohodnuté vo výške 10 000 EUR/rok za predmet nájmu, (slovom: desaťtisíc eur) ročne.
2. Ročné nájomné je Nájomca povinný platiť v dvoch splátkach nasledovne: 1. polovica nájomného vo výške 5000 EUR (slovom: päťtisíc eur) je splatná najneskôr do 31.03. príslušného kalendárneho roka a 2. polovica nájomného vo výške 5000 EUR (slovom: päťtisíc 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí nájomné za obdobie odo dňa účinnosti zmluvy do 31.12.2019 vo výške 767,12 EUR (slovom: sedemstošesťdesiatsedem eur a dvanásť centov) prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v Čl. 1 zmluvy, alebo v hotovosti v pokladni Prenajímateľa najneskôr v deň podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ 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. záväzných právnych noriem Slovenskej republiky. Zmluvné strany sa dohodli, že zvýšenie výšky aktuálneho nájomného zo strany Prenajímateľa podľa tohto bodu bude voči Nájomcovi účinné najskôr odo dňa doručenia písomného upozornenia Prenajímateľa na vyššiu sumu nájomného spoločne s odôvodnením zvýšenia nájomného. Prenajímateľ bude informáciu o zvýšenej výške nájomného zaslať Nájomcovi výlučne elektronicky na e-mailovú adresu Nájomcu uvedenú v Čl. 7 bod 4 zmluvy.
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 Práva a povinnosti zmluvných strán

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 stavebné úpravy 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 úkony, opravy, úpravy, stavebné, udržiavacie a demolačné práce realizované špecializovanými organizáciami, je povinný Nájomca strpieť vykonanie týchto prác v predmete nájmu, resp. na pozemkoch uvedených v Čl. 1 zmluvy, ktoré nie sú predmetom 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. Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ je povinný upovedomiť Nájomcu o opravách a úpravách uvedených v predchádzajúcom bode na pozemkoch uvedených v Čl. 1 zmluvy výlučne elektronicky na e-mailovú adresu uvedenú v Čl. 7 bod 4 zmluvy v časovom predstihu pred plánovaným termínom vykonávania týchto opráv a úprav s výnimkou prípadov, kedy vzhľadom na neodkladnú potrebu vykonania opravy alebo údržby oznámenie v dostatočnom časovom predstihu nie je možné. V takomto prípade je Prenajímateľ povinný oznámiť Nájomcovi potrebu týchto opráv a úprav a plánovaný termín realizácie týchto úkonov bez zbytočného odkladu po tom, ako sa o potrebe vykonania a/alebo údržby dozvedel.
6. 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.
7. Nájomca nemá voči Prenajímateľovi nárok na náhradu škody, vzniknutej na nehnuteľných a hnutelných veciach patriacich užívateľom Pozemkov požiarom, krádežou alebo živelnou udalosťou. Nájomca zodpovedá za dodržiavanie čistoty a poriadku na predmete nájmu, za zimnú údržbu, za dodržiavanie predpisov v oblasti bezpečnosti, ochrany zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku, civilnej ochrany obyvateľstva, ochrany životného prostredia, dopravných, hygienických a iných všeobecne záväzných predpisov.
8. Nájomca na seba preberá všetky povinnosti vyplývajúce zo zákona č.314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi 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 požiaru ochranu.
9. 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.
10. Za všetky škody a ublíženia na zdraví, ktoré vznikli nedodržaním predpisov, zodpovedá v plnom rozsahu Nájomca.
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. Prenajímateľ súhlasí s tým, že Nájomca je oprávnený k prechodu a prejazdu cez pozemok registra „C“ KN parc. č. 21229/267 tvoriaci hlavnú uličku medzi Pozemkami, za účelom prístupu k Pozemkom.
13. Prenajímateľ je oboznámený a súhlasí s tým, že garáž nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 21229/268 bude využívaná Nájomcom, resp. pre potreby členov výboru ZO SSZ Močiar.

14. Nájomca je povinný počas celej doby nájmu umožniť riadne a nerušené užívanie tých pozemkov uvedených v Čl. 1 zmluvy, ktoré nie sú predmetom nájmu.
15. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje sa, že si počas nájmu a ani po jeho skončení nebude u Prenajímateľa uplatňovať žiadnu kompenzáciu nákladov vynaložených na akékoľvek opravy, úpravy a údržbu predmetu nájmu podľa bodu 1 tohto článku, ani si nebude uplatňovať voči Prenajímateľovi žiadne nároky titulom vykonania týchto prác.
16. 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) nájomca aj po predchádzajúcom písomnom upozornení 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) užívateľ Pozemku uzatvoril podnájomnú zmluvu bez súhlasu Prenajímateľa alebo Nájomcu k Pozemku, to neplatí pre podnájomné zmluvy medzi užívateľmi jednotlivých pozemkov podľa osadného poriadku;
 - d) v prípade porušenia Čl. 5 bodov 1,2,3,6,8,9,11 a 14, 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 8. 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.
5. Nájomca môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu v prípade, ak sa predmet nájmu stal bez jeho zavinenia nespôsobilý na dohodnutý účel nájmu.
6. Nájomca je povinný po ukončení nájmu predmet nájmu vypratať do 90 dní odo dňa ukončenia nájmu s prihliadnutím 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 predchádzajúcom bode je Prenajímateľ oprávnený uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške 100 EUR (slovom: jedno sto eur) za každý, i začatý mesiac trvania nesplnenia tejto povinnosti.
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 predchádzajúceho bodu, bude považovaná za doručenie do vlastných rúk Nájomcu, a to aj v prípade, ak
 - a) Nájomca odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenie 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 doručenie a to aj vtedy, ak sa Nájomca o tom nedozvie.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že zasielanie oznámení uvedených v Čl. 4 bod 4 a Čl. 5 bod 5 zmluvy bude výlučne elektronicky na e-mailové adresy Nájomcu: mociar316@gmail.com. Zaslanie e-mailovej správy z e-mailovej adresy Prenajímateľa sa na účely tejto zmluvy považuje za zachovanie písomnej formy, pokiaľ nie je v tejto zmluve výslovne uvedené inak.
5. E-mailová adresa sa považuje za doručenie, ak bola preukázateľne odoslaná na e-mailovú adresu Nájomcu. Ak osoba za Prenajímateľa (zamestnanec Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava-Rača) odosielajúca e-mailovú správu obdrží oznámenie o nedoručení e-mailu kontaktnej osobe druhej zmluvnej strany, e-mailová adresa sa považuje za nedoručenú a je potrebné ju odoslať, a to aj opakovane.

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 na základe dohody zmluvných strán dňa 04.12.2019. Prenajímateľ sa zaväzuje v súlade s 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení zmluvu zverejniť do 3 dní odo dňa nadobudnutia platnosti zmluvy na svojom webovom sídle.
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