ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
č. 7/2023
podľa § 663 a nasl. a Občianskeho zákonníka
(ďalej len „zmluva")
uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	**Gymnázium Ivana Horvátha**
Sídlo:	Ivana Horvátha 14, 821 03 Bratislava
V zastúpení:	RNDr. Eva Stanková, riaditeľka
IČO:	17 33 7062
DIČ:	2021435229
Bankové spojenie:	Štátna pokladnica
IBAN:	SK67 8180 0000 0070 0047 2288

(ďalej len „**prenajímateľ**")
a

Nájomca:

Obchodné meno:	**Radostná práca, Občianske združenie**
Sídlo:	916 12 Hrnčiarovce, Lubina 791
Zastupuje:	Ing. Daniela Rutzká, podpredseda, štatutárna zástupkyňa združenia, podľa Výpisu z registra občianskych združení registrovaný na MV SR, registračné číslo: VVS/1-900/90-44116, dátum vzniku 25.07.2014
Kontaktná osoba:	Jana Horáčková, 0904 808 062, jtakacova8@gmail.com
IČO:	42 364 001

(ďalej len „**nájomca**")

(„prenajímateľ" a nájomca" ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**" a jednotlivo ako „**zmluvná strana**")

PREAMBULA

Zmluvné strany 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 má v správe nehnuteľnosť, ktorej vlastníkom je BSK, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava – **pozemku registra „C" KN, parcelné č. 1308/4** s výmerou 17 273,00 m^2, druh pozemku: ostatné plochy, **katastrálne územie Ružinov**, LV č. 5431.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok registra „C" KN, **parcelné č. . 1308/4**, druh pozemku: ostatné plochy, katastrálne územie Ružinov, LV č. 5431, **s výmerou 200,00 m^2,** ako je to zakreslené v kópii

z katastrálnej mapy, (ďalej len „**predmet nájmu**" alebo „**pozemok**"). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

3. Účelom nájmu je **prevádzkovanie komunitnej záhrady v areáli Gymnázia Ivana Horvátha, Ivana Horvátha 14, v Bratislave.**

4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto Zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok 2
Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú, do začiatku rekonštrukcie predmetného pozemku, najdlhšie do 1. novembra 2024 a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 5 odsek 2 tejto zmluvy.

2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:
   a/ výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
   b/ výpoveďou nájomcu v prípade ak :
   - bolo rozhodnuté o odstránení stavby na predmete nájmu,
   - predmet nájmu sa stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie bez porušenia povinnosti nájomcu,

   c/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
   d/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
   - nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v čl. 3 tejto zmluvy,
   - ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy,
   - nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v tejto zmluve,
   - nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie o realizácii celomestsky významnej stavby na predmete nájmu.

3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.

4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3
Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené vo výške :
   2,00 Eur/m²/rok – komunitná záhrada na ploche vo výmere 200,00 m²

2. **Ročné nájomné** v sume **400,00 Eur** (slovom štyristo Eur) sa nájomca zaväzuje uhradiť počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrťročných splátkach, vždy do 15 dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrťroka vo výške:
   1. splátka – 67,00 Eur do 15. novembra 2023
   2. splátka - 100,00 Eur do 15. januára 2024
   3. splátka – 100,00 Eur do 15. apríla 2024
   4. splátka – 133,00 Eur do 15. júla 2024
na účet prenajímateľa číslo účtu (IBAN): SK67 8180 0000 0070 0047 2288, Štátna pokladnica.

3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca štvrťroka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

4. 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 spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.

5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

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. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.

2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa 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 do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

4. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Ružinov 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 umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých pozemkov a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 1 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie tejto podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 30 000,00 Eur. Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie uvedenej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

8. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v bode 7 tohto článku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu podľa bodu 7 tohto článku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

9. 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 do náhrady škody nezapočítava.

10. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, zmena vlastníctva pozemkov, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve nájomcu a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

11. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka 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.

12. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu 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 doručenú 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 nájomcovi za doručenú dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

14. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (ďalej len „VZN"). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.

15. Nájomca sa zaväzuje dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a VZN č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi a drobnými stavebnými odpadmi na území hl. mesta SR Bratislavy v znení neskorších predpisov. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 Eur. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry. Povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu sa nájomca zbaví len v prípade, že zo strany oddelenia životného prostredia dôjde k prehodnoteniu vyššie uvedenej podmienky a stanoveniu novej. Uvedenú skutočnosť je povinný preukázať nájomca.

Článok 5
Záverečné a spoločné ustanovenia

1. 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 ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.

3. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy

5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení Zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzavieraní tejto Zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto Zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto Zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto Zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto Zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .

8. Táto Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom jeden z rovnopisov dostane prenajímateľ a jeden rovnopis dostane nájomca.

9. Zmluvné strany si Zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

Gymnázium Ivana Horvátha
Ivana Horvátha 14
821 03 Bratislava

V Bratislave, dňa: 24. 10. 2023

Prenajímateľ:
Gymnázium Ivana Horvátha, Bratislava

V Bratislave, dňa: 24. 10. 2023

Nájomca:
Radostná práca, Občianske združenie

.....
Ing
šta