

ZMLUVA O NÁJME POZEMKOV
č. 08 88 0923 19 00

1. Prodēt, s.r.o.

Miletičova 5B, 821 08 Bratislava

Štatutárni zástupcovia: JUDr. Jozef Novák, konateľ

Ing. László Farkas, konateľ

IČO:

Bankové spojenie:

Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel: Sro, vložka číslo: 32257/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastupuje: Ing. arch. Matúš Vallo - primátor

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a.s.

Číslo účtu : IBAN SK 59 7500 0000 0000 2590 3513

Variabilný symbol: 888092319

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „nájomca“)

zmluvné strany uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme nehnuteľností:

PREAMBULA

Hlavné mesto SR Bratislava je stavebníkom verejnoprospešnej stavby „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor“ (ďalej aj ako „Stavba“). Na predmetnú stavbu bolo mestskou časťou Bratislava – Petržalka, ako príslušným stavebným úradom vydané Územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo nám. 2. časť Bosákova ul. Janíkov dvor“ č. 7099/2018/10-UKSP/Br-31 zo dňa 18.10.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 17.05.2019. Verejný záujem na danú stavbu je preukázaný vyššie uvedeným územným rozhodnutím a v súlade s § 17a zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov. Majetkovoprávne usporiadanie pozemkov, ktoré sú súčasťou trvalého a dočasného záberu predmetnej stavby, bolo zahájené za účelom získania stavebného povolenia na predmetnú stavbu. Záujmom hlavného mesta SR Bratislavy je vybudovať druhú časť nosného systému, prepojiť a sprístupniť celú Petržalku s centrom mesta. Spoločnosť Prodēt, s.r.o. ako vlastník pozemku parc. č. 1866/23, zastavané plochy a nádvorí, o výmere 15 112 m², k. ú. Petržalka má záujem podporiť projekt realizácie Stavby a poskytnúť potrebnú súčinnosť formou uzavretia tejto Zmluvy. Zároveň má spoločnosť Prodēt, s.r.o. záujem na predmetnom pozemku realizovať svoj investičný zámer. Zmluvné strany sa rozhodli riešiť vzťah k pozemkom formou uzatvorenia tejto nájmovej zmluvy za účelom splnenia hmotnoprávnych podmienok stavebného zákona v prospech hlavného mesta SR Bratislavy ako stavebníka.

Článok I. Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti v Bratislave, pozemku registra „C“ KN, zapísaného na LV č. 3620, a to pozemku parc. č. 1866/23 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 15 112 m², k. ú. Petržalka.
2. Geometrickým plánom č. 4/2019, zo dňa 02.07.2019 vyhotoveným GEOASPEKT s.r.o., so sídlom Znievska 28, Bratislava, IČO 36 666 726, úradne overeným dňa 15.07.2019, pod č. 1355/2019 bol vytvorený nový pozemok registra „C“ KN parc. č. 1866/82 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 764 m², k. ú. Petržalka, ktorý vznikol z časti pozemku parc. č. 1866/23 k. ú. Petržalka, zapísaného na LV č. 3620 (ďalej aj ako „Geometrický plán č. 4/2019“).
3. Prenajíateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemok registra „C“ KN, k. ú. Petržalka, parc. č. 1866/82 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 3 764 m², ktorý vznikol podľa Geometrického plánu č. 4/2019 (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Fotokópia Geometrického plánu č. 4/2019 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č.1.
3. Účelom nájmu pozemku špecifikovaného v tomto článku je vybudovanie verejnoprospešnej stavby „Nosný systém MHD, prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor.“ (ďalej aj ako „Stavba“).
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
5. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II. Vznik a doba trvania nájmu

1. Nájom nehnuteľnosti uvedenej v článku I. ods. 2 schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 354/2019 zo dňa 12.12. 2019.
2. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a to na päť (5) rokov od ukončenia Stavby. Pod pojmom „ukončenie Stavby“ pre účely tohto bodu strany rozumejú nadobudnutia právoplatnosti posledného kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným správnym orgánom na Stavbu alebo jej časť.
3. Dobu nájmu podľa predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy je možné predĺžiť, a to aj opakovane, o ďalší kalendárny rok na základe žiadosti nájomcu doručenej prenajíateľovi najneskôr dva mesiace pred uplynutím dojednanej doby nájmu. Nájomný vzťah sa v takom prípade predĺži o jeden (1) rok a za obdobných podmienok v súlade s touto zmluvou.

Článok III. Úhrada za nájom

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že platiteľ nájomného je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajíateľovi ročné nájomné vo výške 10,00 €/m²/rok, t.j. za 3 764 m² celkom vo výške 37 640,00 Eur/rok (slovom: tridsaťsedemtisícšesťstoštyridsať eur) bez DPH.
2. Nájomné dohodnuté v ods. 1. tohto článku je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná spolu s nájomným podľa platných právnych predpisov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosť platiť nájomné nájomcovi vznikne dva mesiace odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto nájomnej zmluvy podľa článku VII. bodu 4.
4. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajíateľom najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je dvadsaťjeden (21) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajíateľa.
5. Nájomné za rok, v ktorom vznikne nájomcovi povinnosť uhrádzať nájomne podľa odseku 3 tohto článku, bude uhradené prenajíateľom v alikvotnej výške potom, ako povinnosť platiť nájomné vznikne.

Článok IV. Práva a povinnosti nájomcu

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.
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. Nájomca sa ďalej zaväzuje hradiť zo svojho všetky miestne poplatky, ktoré budú spojené s predmetom nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
5. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. Nájomca zodpovedá za porušenie akýchkoľvek povinností a predpisov, ako vzniknutú škodu, ktoré nastanú v súvislosti s užívaním predmetu nájmu. Ide najmä, ale nie len, o povinnosti vyplývajúce z predpisov upravujúcich bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, ochranu pre požiarmi, hygienické predpisy, nakladanie s odpadmi, dopravné predpisy. V rovnakom rozsahu nájomca zodpovedá aj v prípade, ak k porušeniu dôjde zavinením tretej osoby v súvislosti s realizáciou Stavby.
7. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade vydania viacerých kolaudačných rozhodnutí sa táto povinnosť vzťahuje na všetky vydané kolaudačné rozhodnutia.
8. Pri skončení nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, s výnimkou, že prenajímateľ je povinný strpieť na predmete nájmu zrealizované objekty Stavby; v tomto prípade sa zodpovedajúcim spôsobom upravujú vzťahy medzi zmluvnými stranami, pokiaľ medzi nimi nedôjde k vysporiadaniu vlastníckych alebo obdobných vzťahov niektorým zo spôsobov podľa čl. VI. ods. 2 tejto Zmluvy. V prípade užívania pozemkov na účely zriadenia staveniska je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak.

Článok V. Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci sú osobami oprávnenými konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti, nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí, nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom, proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

Článok VI. Ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah môže byť ukončený :

- a) písomnou dohodou zmluvných strán,
 - b) výpoveďou prenajímateľa, ktorá musí byť riadne odôvodnená s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota sa bude počítať od prvého dňa mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - c) výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať bez udania dôvodu len do doby zahájenia stavebných prác na predmete nájmu. Po termíne zahájenia prác je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy jednostranne odstúpiť len v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - d) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
1. Strany vyhlasujú, že v súlade s Preambulou tejto zmluvy sa zaväzujú poskytnúť si potrebnú súčinnosť pri realizácii ich zámerov, a to najmä vo vzťahu ku konaniam podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a že po skončení nájmu v prípade, ak bude naplnený účel tejto zmluvy a bude Stavba zrealizovaná, pristúpia bez meškania k rokovaniu ohľadom ďalšej úpravy právneho vzťahu vlastníka Stavby k pozemkom, na ktorých sa bude Stavba nachádzať. Zároveň sa zmluvné strany zaväzujú pokračovať v prebiehajúcich rokovaniach týkajúcich sa úpravy právnych vzťahov k pozemku a jeho časti, ktorá tvorí predmet tejto Zmluvy formou zámennej zmluvy alebo obdobnej zmluvy alebo iným spôsobom dohodnutým medzi zmluvnými stranami, pričom zmluvné strany berú na vedomie, že na strane prenajímateľa o spôsobe a podmienkach úpravy právnych vzťahov k pozemku rozhoduje Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy.

Článok VII.

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. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy poslednou zmluvnou stranou.
4. Táto nájomná zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle nájomcu.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ obdrží 2 vyhotovenia a nájomca 5 vyhotovení.
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.

Prílohou tejto zmluvy ako príloha č. 1 je Geometrický plán č. 4/2019

Podpisová strana:

V Bratislave dňa 24.01.2020

Prenajímateľ :
Prodet, s.r.o.

v.r.

.....
JUDr. Jozef Novák
konateľ

v.r.

.....
Ing. László Farkas
konateľ

V Bratislave dňa 24.01.2020

Nájomca :
Hlavné mesto SR Bratislava

v.r.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
primátor