

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

Obchodné meno: **METRO Bratislava a.s.**
Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
Pošt. adresa: Muchovo nám. č. 12, 852 71 Bratislava 5
Št. zastúpenie: Ing. Zuzana Kolman Šebestová, písomne poverený člen
predstavenstva
Mgr. Albín Mráz, člen predstavenstva
IČO: 35 732 881
DIČ: 2020268910
IČ DPH: SK2020268910
Bank. spojenie: ČSOB, a.s.
IBAN: SK78 7500 0000 0040 0809 4126
registrácia: OR Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vl. č. 1575/B
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Obchodné meno: **VI GROUP Topoľčianska s.r.o.**
Sídlo: Roľnícka 157, 831 07 Bratislava
Štatutárny orgán: Ing. arch. Richard Duška, konateľ
IČO: 54 449 651
DIČ: 2121667174
Bank. spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
IBAN: SK56 0900 0000 0051 9345 9602
Registrácia: OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vl. č. 159006/B
(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto Zmluvu o nájme pozemku
(ďalej len „zmluva“):

Článok I
Predmet nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“KN parc. č. 1565, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 15471 m² evidovaného na liste vlastníctva č. 3095 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V.
2. Nájomca je výlučným vlastníkom pozemku registra „C“KN parc. č. 1563, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 2280 m² evidovaného na liste vlastníctva č. 5649 pre katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava – m.č. Petržalka, okres Bratislava V. Na vyššie uvedenom pozemku parc. č. 1563 bola na základe Rozhodnutia vydaného Mestskou časťou Bratislava-Petržalka, ako príslušným stavebným úradom pod č. 37/2021/05-UKSP/Va-10

zo dňa 29.06.2021, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 07.01.2022 umiestnená stavba „Polyfunkčný bytový dom Topoľčianska“ (ďalej len „Stavba“). Nájomca je stavebníkom Stavby.

3. Vzhľadom na skutočnosť, že pre Stavbu je potrebné zriadiť na časti pozemku uvedeného v odseku 1. tohto článku – t.j. na časti pozemku parc. č. 1565 vo vlastníctve prenajímateľa dočasný vjazd na stavenisko, uzatvárajú zmluvné strany túto zmluvu s podmienkami uvedenými v nasledovných ustanoveniach tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi do prenájmu a nájomca prijíma od prenajímateľa do nájmu predmet nájmu, ktorým je časť pozemku špecifikovaného v ods. 1 tohto článku o výmere 108 m² v zmysle grafického znázornenia – situácia POV, vjazd na pozemok počas výstavby, ktoré tvorí Prílohu č. 1 k tejto zmluve a zakresu v snímke z katastrálnej mapy, pričom snímka z katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu je Prílohou č. 2 tejto zmluvy (ďalej aj ako „predmet nájmu“).

Článok II **Účel nájmu**

1. Účelom nájmu je vybudovanie a užívanie dočasného vjazdu a výjazdu pre Stavbu. Uvedený stavebný objekt, pre účely ktorého sa táto zmluva uzatvára má označenie SO – Dočasná komunikácia.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 17,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. 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 bez výhrad preberá.
4. Na základe Zmluvy o nájme pozemkov č. 08 88 0919 19 00 zo dňa 16.12.2019 prenechal prenajímateľ časť pozemku parc. č. 1565 do užívania Hlavnému mestu SR Bratislava ako nájomcovi za účelom vybudovania verejnoprospešnej stavby „Nosný systém MHD prevádzkový úsek Janíkov dvor – Šafárikovo námestie v Bratislave, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor.“ Nájomca si je vedomý existencie uvedenej zmluvy a zaväzuje sa nijak neobmedzovať výkon práv, ktoré z nej Hlavnému mestu SR Bratislava vyplývajú.
5. Nájomca sa zaväzuje pri užívaní predmetu nájmu a počas realizácie Stavby rešpektovať podmienky určené vo vyjadreniach a stanoviskách príslušných subjektov, najmä:
 - a) stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s., č. CD 54739/2022/Ch zo dňa 19.07.2022;
 - b) stanovisko Krajského dopravného inšpektorátu Bratislava, č. KRPZ-BA-KDI3-944/001/2022-ZS zo dňa 13.04.2022;

- c) stanovisko Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenia správy komunikácií, č. MAGS OSK 45541/2022-19214/RIO-27 zo dňa 04.03.2022;
- d) záväzné stanovisko Magistrátu Hlavného mesta SR Bratislavy, Oddelenia usmerňovania investičnej činnosti, č. MAGS OUIK 56556/17-434617 zo dňa 05.10.2018.

Nájomca je tiež povinný koordinovať práce na Stavbe a dopravu dočasným pripojením so stavbou NS MHD, tak aby nebola výstavba NS MHD obmedzená.

Článok III

Doba trvania nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú odo dňa 01.01.2023 do 31.03.2025. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak nájomca na základe písomnej žiadosti doručenej prenajímateľovi najneskôr 1 mesiac pred ukončením doby nájmu podľa prvej vety tohto odseku požiadava prenajímateľa o predĺženie doby nájmu, sú zmluvné strany povinné najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti nájomcu v zmysle vyššie uvedeného uzatvoriť dodatok k tejto zmluve, na základe ktorého bude predĺžená doba nájmu podľa požiadavky nájomcu o nevyhnutné potrebnú dobu.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že vylučujú uplatnenie ustanovenia § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Po skončení nájmu z akéhokoľvek dôvodu, nedochádza k automatickému predĺženiu nájmu na ďalšie obdobie.
3. Nájomný vzťah môže byť predčasne ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) písomným odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - ba) neuhradenia splatného nájomného včas, avšak za predpokladu že omeškanie nájomcu trvá viac ako 5 dní,
 - bb) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s ods. 2 čl. V tejto zmluvy,
 - bc) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s účelom vymedzeným v tejto zmluve,
 - bd) opakovaného porušenia povinností podľa tejto zmluvy nájomcom a to napriek výzve prenajímateľa, ktorou prenajímateľ upozorní nájomcu na neplnenie konkrétnej povinnosti nájomcu s upozornením, že ak porušovanú povinnosť nesplní, prenajímateľ od zmluvy odstúpi,
 - c) odstúpením od tejto zmluvy nájomcom v prípade:
 - ca) ak sa predmet nájmu stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté alebo obvyklé užívanie,
 - cb) ak nájomca ukončí výstavbu „Polyfunkčný bytový dom Topoľčianska“ pred uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. III. ods. 1 tejto zmluvy, t.j. došlo k naplneniu účelu tejto zmluvy (zriadenie dočasného vjazdu a výjazdu na stavenisko) pred uplynutím doby nájmu uvedenej v Čl. III. ods. 1 tejto zmluvy.

Možnosť strán ukončiť nájom z dôvodov a spôsobom podľa zákona ostáva zachovaná.

4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy sa táto zmluva zrušuje dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane.

Článok IV **Nájomné**

1. Nájomné je dohodnuté v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov, a to vo výške 40,- Eur/m²/rok plus DPH. DPH bude účtovaná k cene v zmysle príslušných právnych predpisov.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 108 m² predstavuje sumu 4.320,- Eur (slovom štyritisícristodvadsať eur) plus DPH. Nájomné ktoré sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom 01.01.2023 v zmysle Čl. III. ods. 1 tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach vo výške 1.080,- Eur plus DPH vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka (teda vždy 15.01., 15.04., 15.07. a 15.10.), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. V prípade, že nájom nebude trvať celý kalendárny rok bude nájomné za príslušnú časť roka hradené v alikvotnej výške (vypočítanej podľa vzorca $4.320/365 \times \text{počet dní trvania nájmu}$ v danom roku na základe faktúry vystavenej prenajímateľom).
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa. V prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného, prenajímateľ bude mať právo okamžite od tejto zmluvy odstúpiť.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné a pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť v prípade omeškania o viac ako 5 dní prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ako aj právo prenajímateľa na náhradu škody, nie sú týmto dotknuté.
5. 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 zrejme, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
6. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 1.4. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy alebo zaslaním oznámenia do elektronickej schránky nájomcu. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 1.4. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie

lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok V

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je oprávnený a 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 nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
3. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Petržalka v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty a poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku. Akékoľvek poplatkové a daňové povinnosti súvisiace s predmetom nájmu, resp. s pozemkom, ktorého časť tvorí predmet nájmu, znáša prenajímateľ.
4. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
5. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 06/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.
6. Nájomca je povinný ku dnu skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu späť do užívania prenajímateľovi v pôvodnom stave, upravený a bez stavebných zariadení a odpadu, s výnimkou trvalých zásahov, ktoré vyplývajú z požiadaviek dotknutých orgánov a inštitúcií v konaní o povolení dočasného vjazdu. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
7. 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.

8. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy si strany doručujú na svoje adresy uvedené v úvodnej časti tejto Zmluvy (u prenajímateľa je touto adresou poštová adresa), resp. na zmenené adresy oznámené príslušnej zmluvnej strane alebo nájomcovi tiež na zmenenú adresu sídla nájomcu zapísanú v obchodnom registri. V prípade neúspešného doručenia zásielky riadne podanej na poštovú prepravu, a to z akéhokoľvek dôvodu, za deň doručenia zásielky adresátovi sa považuje tretí deň nasledujúci po dni odovzdania zásielky na poštovú prepravu bez ohľadu na to, či sa o obsahu zásielky druhá strana dozvie alebo nie.
9. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa tejto zmluvy bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená odosielateľovi ako písomnosť adresátom neprevzatá. Ak nebude možné adresátovi písomnosť doručiť na túto adresu a iná adresa nebude odosielateľovi známa, považuje sa písomnosť za doručení dňom jej vrátenia odosielateľovi, a to aj v prípade, že sa adresát o tom nedozvie.
10. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi kópiu právoplatného stavebného povolenia na časť Stavby realizovanej na predmete nájmu: SO – Dočasná komunikácia do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur za každý, aj začiatok dňa trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

Článok VI

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a osoby, ktoré podpisujú zmluvu za nájomcu, sú osoby oprávnené konať v mene nájomcu,
 - b) nájomca 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,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) 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 voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka v zmysle ods. 1 článku VI zmluvy ukáže ako nepravdivá alebo zavádzajúca, 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 VII

Záverečné ustanovenia

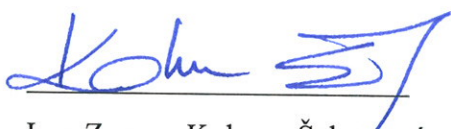
1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných právnych predpisov, pokiaľ v zmluve nie je uvedené inak.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 2 a nájomca 2 vyhotovenia.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto zmluvy alebo na základe tejto zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
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.
7. Prílohami tejto zmluvy sú:

Príloha č. 1: grafické znázornenie – situácia POV, vjazd na pozemok počas výstavby

Príloha č. 2: snímka z katastrálnej mapy s vyznačením predmetu nájmu.

8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v centrálnom registri zmlúv podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. 5a zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať po skončení účinnosti tejto zmluvy.

Za
METRO Bratislava a.s.:



Ing. Zuzana Kolman Šebestová
písomne poverený člen predstavenstva



Mgr. Albin Mráz
člen predstavenstva

V Bratislave, dňa 16. NOV. 2022



Za
VI GROUP Topoľčianska s.r.o.



Ing. arch. Richard Duška
konateľ

V Bratislave, dňa 22. NOV. 2022



METRO
BRATISLAVA

METRO Bratislava a.s. IČO: 35732881
Primaciálne nám. č. 1 DIČ: 2020268910
811 01 Bratislava Web: www.metroba.sk



METRO
BRATISLAVA

METRO Bratislava a.s. IČO: 35732881
Primaciálne nám. č. 1 DIČ: 2020268910
811 01 Bratislava Web: www.metroba.sk