

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

Zmluvné strany:

1. METRO Bratislava a.s.

Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava
Pošt. adresa: Muchovo nám. č. 12, 852 71 Bratislava 5
Zastúpenie: Ing. Vladimír Michálek, predseda predstavenstva
Ing. Juraj Šterbatý, člen predstavenstva
IČO: 35 732 881
DIČ: 2020268910
IČ DPH: SK2020268910
Bank. spojenie: ČSOB, a.s.
Č. účtu: SK78 7500 0000 0040 0809 4126
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl. č. 1575/B

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. PROPERTY Danube, s.r.o.

Sídlo : Pribinova 10, 811 09 Bratislava
Zastupuje : Martin Hruška, konateľ
podľa Výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel : Sro, Vložka číslo : 39622/B
Peňažný ústav : J&T Banka, a.s., pobočka zahraničnej banky
Číslo účtu : SK8783200000001200093429
IČO : 36 282 821
DIČ: 2022138591
IČ DPH : SK2022138591

(ďalej len „nájomca“)

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

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti - pozemku nachádzajúceho sa v katastrálnom území: Staré Mesto, obec: Bratislava m.č. Staré mesto, okres: Bratislava I a to:
 - pozemok parc.č. 21836/12, o výmere 17336 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria;

ktorý je evidovaný v registri „C“ katastra nehnuteľností a je zapísaný na liste vlastníctva č. 7362 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.

2. Prenajímateľ týmto dáva nájomcovi do prenájmu a nájomca prijíma od prenajímateľa do nájmu predmet nájmu, ktorým je časť nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy o rozlohe 528 m², ktorá je vymedzená ako novovzniknutý pozemok p. č. 21836/24 v návrhu Geometrického plánu na oddelenie pozemku p. č. 21836/24, číslo plánu 107/2017, vyhotoveného GEOŠ – g.k., s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava, IČO: 35 943 246 (ďalej len „Návrh GP“), ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, vrátane stavieb vo vlastníctve prenajímateľa umiestnených na/pod zemským povrchom tejto časti nehnuteľnosti uvedenej v bode 1. tohto článku zmluvy (ďalej len „predmet nájmu“).
3. Účelom nájmu je užívanie predmetu nájmu pre realizáciu stavby „Polyfunkčný súbor EUROVEA 2, Pribinova ul., Bratislava, stavba č. 07 Úprava Pribinovej a Čulenovej ul.“: konkrétne stavebných objektov SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul., návrh špecifikácie ktorých obsahuje dokumentácia pre územné rozhodnutie, GFI a.s. – 03/2017. Nájomca je na základe tejto zmluvy oprávnený umiestniť a realizovať na predmete nájmu stavebné objekty SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul., resp. ich príslušnú časť v súlade s následne vydanými právoplatnými rozhodnutiami príslušných stavebných úradov, resp. ich zmenami, oprávňujúcich k umiestneniu a k výstavbe stavebných objektov SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul. (a to bez ohľadu na to, ako budú tieto objekty označené v stavebných povoleniach, resp. ich zmenách). Prenajímateľ súhlasí s tým, že v rámci výstavby stavebných objektov uvedených v tomto bode 3. zmluvy nájomca uskutoční rekonštrukciu/zmenu stavby pozemnej (miestnej) komunikácie (vrátane jej súčastí) umiestnenej na predmete nájmu a zmenu/prekládku stavieb inžinierskych sietí umiestnených po zemskom povrchom predmetu nájmu.

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nespĺnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. OZ zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu vo výške 60,- 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.

4. 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.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vznikne dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku VI ods. 7 tejto zmluvy a dojednáva sa na dobu určitú: do dňa odovzdania do majetku a správy objektov stavby definovaných v čl. I bode 3. ako SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul. Hlavnému mestu SR Bratislava, najneskôr však do 31.12.2021. Zmluvné strany sa dohodli, že ak k odovzdaniu stavebných objektov uvedených v predchádzajúcej vete do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava dôjde postupne (nie naraz), nájom podľa tejto zmluvy sa ukončuje k tej časti predmetu nájmu, na ktorom je umiestnený stavebný objekt odovzdaný

do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava. Čiastočné ukončenie nájmu podľa predchádzajúcej nastáva automaticky ku dňu odovzdania príslušného stavebného objektu do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava.

2. Nájomný vzťah môže byť predčasne ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán,
 - b) odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade:
 - ba) neuhradenia splatného nájomného alebo inej platby v zmysle tejto zmluvy do 14 dní od doručenia prvej upomienky nájomcovi,
 - bb) ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez súhlasu prenajímateľa v súlade s ods. 2 čl. IV 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 alebo
 - cb) ak stavebné povolenie k výstavbe stavebných objektov SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul. nebude vydané alebo nenadobudne právoplatnosť v lehote do 31.12.2019.
 - d) spôsobom v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje (ex nunc).

Článok III **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou zmluvných strán vo výške **20,- Eur/m²/rok bez DPH**.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 528 m² predstavuje sumu 10560,- Eur (slovom desaťtisíc päťstošesťdesiat eur) bez DPH, ktoré sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy v pravidelných polročných splátkach vo výške 5280,- Eur bez DPH vždy do 31. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho polroka (teda vždy 31.01. a 31.07.), na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. Nájomné za rok 2018 bude hradené v príslušnej alikvotnej výške (vypočítanej podľa vzorca 10560/365 x počet dní trvania nájmu v roku 2018+DPH), a to jednorazovo do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom. K cene bude účtovaná DPH v zmysle príslušného právneho predpisu. Každá faktúra prenajímateľa musí byť doručená nájomcovi najmenej 8 dní pred posledným dňom splatnosti príslušného nájomného, inak platí, že lehota splatnosti sa predlžuje a je 20 dní od doručenia faktúry nájomcovi.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

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 zrejme, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje (napr. neuvedie číslo faktúry prenajímateľa), je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám, prenajímateľ pokryje istinu najstaršej splatnej pohľadávky na úhradu nájomného.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné a pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

Článok IV **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 povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 60,- Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinnosti nájomcu uvedenej v prvej vete toho bodu zmluvy sa nepovažuje odovzdanie predmetu nájmu tretej osobe/tretím osobám, povereným nájomcom realizáciou stavebných objektov SO 710 Rekonštrukcia komunikácie Pribinova ul., úsek EUROVEA 1 – most APOLLO a SO 714 Sadové úpravy Pribinova ul. (vrátane prípravných prác k výstavbe) alebo výkonov prác za účelom splnenia povinností nájomcu z tejto zmluvy.
3. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Staré Mesto 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. 12/2001 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. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.

6. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti (zmenu adresy, prevod vlastníckeho práva k stavbe príslušných stavebných objektov a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Prenajímateľ sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť nájomcovi každú zmenu obchodného mena, právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti (zmenu poštovej adresy, prevod vlastníckeho práva k predmetu nájmu a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom.
7. Nájomca je povinný ku dnu skončenia nájmu odovzdať predmet nájmu späť do užívania prenajímateľovi s tým, že s ohľadom na účel nájmu na predmete nájmu budú umiestnené stavebné objekty špecifikované v čl. I bode 3 tejto zmluvy. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa primerane použije aj v prípade, ak dôjde k čiastočnému zániku nájmu v súlade s čl. II. bodom 1. tejto zmluvy.
8. V súlade s ust. § 545 OZ 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.
9. Všetky písomnosti podľa tejto zmluvy si strany doručujú na svoje adresy uvedené v úvode tejto Zmluvy (u prenajímateľa je touto adresou poštová adresa), resp. na zmenené adresy oznámené príslušnej zmluvnej strane v súlade s odsekom 6. tohto článku IV zmluvy 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.
10. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 9. tohto článku 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 podľa odseku 9. tohto článku 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.

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:
 - 1.1 nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - 1.2 nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo tretou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadok nehrozí,
 - 1.3 nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - 1.4 podľa vedomia nájomcu proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktoré by mohli zmařit alebo podstatne sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa bodu 1 tohto článku 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 VI **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. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je návrh GP.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa 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 aj po skončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa 19.6.2018

V Bratislave dňa 19/6/2018

Prenajímateľ :

Nájomca :

METRO Bratislava a.s.

PROPERTY Danube, s.r.o.

.....
Ing. Vladimír Michálek
predseda predstavenstva

.....
Martin Hruška
konateľ

.....
Ing. Juraj Šterbatý
člen predstavenstva

Prir

Príloha: Návrh GP

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ GEOŠ – g.k., s.r.o. Radlinského 28 811 07 BRATISLAVA IČO: 359 43 246 IČ DPH: SK 2022026468 tel: 0905 182 574 www.geosgk.sk, geosgk@gmail.com		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava I	Obec Staré Mesto
		Kat. územie Staré Mesto	Číslo plánu 107/2017	Mapový list č: Bratislava 8-0/31
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie pozemku p. č. 21836/24.</i>				
Vyhotočil		Autorizačne overil:		Úradne overil Meno:
Dňa: 27. 09. 2017	Meno: Ing. Peter Šuran	Dňa: 27. 09. 2017	Meno: Ing. Marián Šuran	Dňa: /2017
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 9499		 Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN													
7362		21836/12	1	7336	zast. pl.						21836/12	1	6808	zast. pl. 23	METRO Bratislava a.s., Primaciálne nám. 1, Bratislava
											21836/24		528	zast. pl. 23	detto
<i>Spolu:</i>			<i>1 7336</i>								<i>1 7336</i>				

Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

23 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - vzletová, pristávacia a rolovacia dráha letiska a jej súčasti

