

**Nájomná zmluva**  
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**I.**  
**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:**

**METRO Bratislava a.s.,**

Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava

Adresa pre doručovanie pošty: Muchovo nám. č. 12, 852 71 Bratislava

Zastúpená : Ing. Peter Ivan, predseda predstavenstva

JUDr. Slávka Kukučková, podpredsedníčka predstavenstva

IČO : 35 732 881

DIČ : 2020268910

IČ DPH : SK2020268910

Bank. spojenie: ČSOB, a.s.

Č. účtu: 4008094126/7500

Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl. č. 1575/B

a

**Nájomca:**

**Panorama byty, s. r. o.**

Sídlo : Dvořákovo nábrežie 10, Bratislava 811 02

IČO : 46 627 596

DIČ: 2023528276

IČ DPH: SK2023528276

Zastúpená : Ing. Ľuboš Kaštan, konateľ

Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vl. č. 81134/B

**II.**  
**Úvodné ustanovenie**

**II.1** Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Staré mesto, okres Bratislava I., obec Bratislava – m. č. Staré mesto - pozemku zapísaného ako parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape :

- parc. číslo 9134/123, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 489 m<sup>2</sup>,

zapísanej Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 7362.

**II.2** Nájomca je stavebníkom stavby „**Polyfunkčný súbor PANORAMA CITY, Bratislava - I. etapa**“, ktorej časť SO 530 Úprava Landererovej ulice sa bude so súhlasom

prenajímateľa realizovať aj na nehnuteľnosti uvedenej v čl. II.1 tejto zmluvy (ďalej len „stavba“).

**II.3** Predmetom tejto časti stavby podľa čl. II.2 je úprava Landererovej ulice v mieste dopravného napojenia predmetnej stavby na miestnu komunikáciu II. triedy Landererovu ul. Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že stavba bude po jej ukončení, počas doby trvania nájmu využívaná i na prejazd motorových vozidiel nájomcom a tretími osobami v rozsahu a spôsobom obvyklým účelu stavby podľa čl. II.2 a na tento účel bude nimi využívaný aj predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

### **III. Predmet nájmu**

**III.1** Prenajímateľ prenecháva nájomcovi touto zmluvou do dočasného užívania časť pozemku uvedeného v bode II.1 tohto článku zmluvy, špecifikovaného ako:

- záber z parc. číslo 9134/123 o výmere 40 m<sup>2</sup>,

v zmysle priloženej dokumentácie – priemet stavby do katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, za účelom užívania dojednaným v čl. IV.1, na dobu uvedenú v čl. VI.1 a za cenu uvedenú v čl. VII.1 tejto zmluvy.

(ďalej len „nehnutelnosť“ alebo „predmet nájmu“)

### **IV. Účel nájmu**

**IV.1** Účelom nájmu je umiestnenie a realizácia stavby na nehnuteľnosti – predmete nájmu a užívanie stavby v súlade s povoleniami príslušných správnych orgánov ako aj užívanie nehnuteľnosti, ktorá je predmetom tejto zmluvy po ukončení stavby s cieľom užívania stavby a prístupu ku stavbe pešo alebo dopravným prostriedkom pre nájomcu a tretie osoby oprávnené užívať stavbu alebo jej časť. Umiestnenie stavby na nehnuteľnosti – predmete nájmu prenajímateľa je zakreslené v prílohe č. 1.

**IV.2** Prenajímateľ dáva podpisom tejto zmluvy súčasne súhlas k tomu, aby nájomca ako aj oprávnení užívatelia stavby alebo jej časti po podpise tejto zmluvy počas doby trvania nájmu užívali nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy, v súlade s dokumentáciou a vydanými povoleniami príslušných správnych orgánov pre stavbu.

### **V. Stav prenajímanej nehnuteľnosti**

**V.1** Prenajímateľ vyhlasuje, že odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie podľa dojednaného účelu nájmu a v takom stave ho bude aj udržiavať.

**V.2** Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne ťarchy, vecné bremená ani iné práva tretích osôb, ktoré by boli nezlučiteľné s právami nájomcu na pokojné užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy.

**V.3** Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho bez výhrad preberá do svojho užívania.

## **VI. Doba nájmu**

- VI.1** Nájom sa uzatvára na dobu určitú
- do ukončenia, odovzdania a prevzatia predmetnej časti stavby do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie cestného hospodárstva.
  - najdlhšie na 5 rokov.

Ak v lehote aspoň 30 dní pred uplynutím doby nájmu prenajímateľ alebo nájomca neoznámí druhej strane, že trvá na ukončení nájmu, nájom sa automaticky obnovuje na ďalšie 2 roky. Nájom sa takto môže obnovovať maximálne 3 krát.

**VI.2** Doba nájmu začína plynúť dňom 1.11.2012, ak do tohto termínu nedôjde k podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, nájom začína plynúť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.

**VI.3** Po ukončení nájmu, v prípade, ak stavba bude naďalej umiestnená na predmetnom pozemku prenajímateľa, zmluvné strany sa zaväzujú v lehote 15 dní od zaslania výzvy ktorejkoľvek z nich adresovanej druhej strane uzatvoriť spolu Zmluvu o zriadení vecného bremena, predmetom ktorej bude zriadenie vecného bremena spočívajúceho v povinnosti prenajímateľa ako budúceho povinného z vecného bremena strpieť na pozemku parc. číslo 9134/123, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2 489 m<sup>2</sup> v prospech nájomcu ako budúceho oprávneného z vecného bremena právo vstupu, prechodu, umiestnenia dočasných/trvalých prístupových komunikácií na pozemku v predpokladanom rozsahu cca 40 m<sup>2</sup>. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a za jednorazovú odplatu vo výške 164,- Eur/m<sup>2</sup> výmery záberu vecného bremena bez DPH (DPH bude doúčtovaná v zmysle právnych predpisov) tj. v zmysle predpokladaného rozsahu 40m<sup>2</sup> x 164€/m<sup>2</sup> = 6560 €. Definitívny záber vecného bremena bude určený geometrickým plánom, ktorý môže dať vyhotoviť hociktorá zo strán na náklady nájomcu ako budúceho oprávneného z vecného bremena. Odplata za vecné bremeno bude splatná jednorazovo do 30 dní od uzatvorenia Zmluvy o vecnom bremene, na základe faktúry vystavanej prenajímateľom ako budúcim povinným z vecného bremena a zaslanej nájomcovi ako budúcemu oprávnenému z vecného bremena.

## **VII. Nájomné**

**VII.1** Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 16,- Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo predstavuje pri prenajatej ploche 40 m<sup>2</sup> sumu 640,- Eur (slovom šesťstoštyridsať eur) bez DPH ročne za celý predmet nájmu. K cene bude prenajímateľom účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

**VII.2** Nájomné vrátane DPH bude nájomca platiť ročne vopred do konca februára príslušného roku, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a zaslanej nájomcovi najneskôr do 31. januára príslušného roka.

**VII.3** Pre prípad omeškania nájomcu so zaplacením nájomného alebo jeho časti nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania. Nárok prenajímateľa na úroky z omeškania v zmysle príslušných právnych predpisov, ako aj nároky vyplývajúce zo zodpovednosti nájomcu za škodu, ostávajú plne zachované.

## **VIII.**

### **Iné práva a povinnosti zmluvných strán**

**VIII.1** Nájomca a oprávnení užívateľa stavby sú povinní užívať predmet nájmu len na účely vymedzené v tejto zmluve, nemajú právo použiť predmet nájmu na iné účely. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby po ukončení stavby, predmet nájmu užívali okrem nájomcu aj ostatní oprávnení užívateľa stavby za účelom prístupu k stavbe a užívania stavby.

**VIII.2** Nájomca preberá na seba všetky povinnosti spojené s bezpečnosťou jeho činností na predmete nájmu a je povinný pri ich vykonávaní dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a postupovať v súlade a za podmienok stanovených v havarijnom pláne pre stavbu. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením svojich povinností v zmysle uvedených všeobecne záväzných právnych predpisov. Prenajímateľ je zodpovedný za údržbu predmetu nájmu, jeho kosenie, čistenie a likvidáciu odpadu z predmetu nájmu a znáša všetky náklady s tým spojené.

**VIII.3** Nájomca znáša všetky pokuty, penále a sankcie uložené ako dôsledok porušenia svojich povinností podľa čl. VIII.2 orgánmi verejnej správy.

**VIII.4** V prípade, ak nájomca bude mať v úmysle previesť vlastnícke právo k stavbe, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený určiť tretiu osobu, ktorá bude oprávnená uplatňovať všetky práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy. Identifikáciu tretej osoby, ktorou môže byť vlastník stavby a oprávnení užívateľa stavby, doručí nájomca prenajímateľovi. Dňom doručenia súhlasu tretej osoby s touto zmluvou prenajímateľovi, je táto oprávnená vo svojom mene a na svoj účet vykonávať všetky práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy. Prenajímateľ sa zaväzuje, že určenie tretej osoby nájomcom podľa tohto ustanovenia bude na základe oznámenia nájomcu akceptovať a odo dňa doručenia súhlasu tretej osoby s touto zmluvou bude všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy vykonávať vo vzťahu k tretej osobe určenej nájomcom ako novému nájomcovi. Pre vylúčenie všetkých pochybností, prenajímateľ nie je oprávnený uplatňovať si žiadne právne nároky v súvislosti s určením tretej osoby oprávnenej podľa tohto ustanovenia. Pre účel uplatnenia práva nájomcu podľa tohto bodu VIII.4 zmluvy, má zmluva charakter zmluvy v prospech tretieho podľa § 50 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v aktuálnom znení s tým, že až do uplatnenia práva tretej osoby podľa tohto ustanovenia, všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy vykonáva nájomca identifikovaný v článku I tejto zmluvy.

**VIII.5** Nájomca má právo dať predmet nájmu ako celok v rozsahu všetkých práv a povinností z tejto zmluvy do podnájmu subjektu, ktorý sa stane vlastníkom stavby a/alebo

oprávneným užívateľom stavby a to iba s predchádzajúcim súhlasom prenajímateľa. Týmto nie je dotknuté ustanovenie bodu IV.2 tejto zmluvy.

## **IX.**

### **Platnosť a účinnosť zmluvy**

**IX.1** Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.

**IX.2** Prenajímateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu podľa bodu VI.1. výlučne v prípade, ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného podľa článku VII. tejto zmluvy o viac ako 30 dní, pod podmienkou, že prenajímateľ vyzval nájomcu na úhradu omeškaného nájomného s upozornením na možnosť výpovede tejto nájomnej zmluvy z tohto dôvodu a nájomca dlžné nájomne neuhradí ani v dodatočne poskytnutej lehote v trvaní minimálne 10 dní. Zmluvné strany sa dohodli na troj (3) mesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.

**IX.2** Táto zmluva zaniká:

- ukončením, odovzdaním a prevzatím predmetnej časti stavby do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, oddelenie cestného hospodárstva podľa bodu VI. 1 tejto zmluvy;
- uplynutím 5 rokov od prvého dňa doby nájmu, ak nedošlo k obnoveniu nájmu podľa bodu VI.1 tejto zmluvy;
- písomnou dohodou zmluvných strán;
- uplynutím výpovednej doby po podaní výpovede,
- inou právnou skutočnosťou spôsobujúcou zánik zmluvy v zmysle príslušných právnych predpisov.

**IX.4** Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam ako predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa, za čo zodpovedá prenajímateľ.

## **X.**

### **Záverečné ustanovenia**

**X.1** Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami. V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy je alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení zmluvy, pokiaľ to nevyklučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli zmluvných strán v čase uzavretia tejto zmluvy.

**X.2** Všetky písomnosti si strany vzájomne doručujú na adresy uvedené v čl. I. tejto zmluvy, v prípade neúspešného doručenia zásielky riadne podanej na poštovú prepravu, a to

z akéhokoľvek dôvodu, za deň doručenia zásielky sa považuje tretí deň nasledujúci po dni odovzdania zásielky na poštovú prepravu.

- X.3** Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je
- príloha č. 1 – dokumentácia – priemet stavby do katastrálnej mapy,

**X.4** Práva a povinnosti v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

**X.5** Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, je vyjadrením ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle a pri jej podpise nekonali v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju nižšie podpisujú.

**X.6** Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, po 2 pre každú zo zmluvných strán.

**Za prenajímateľa:**  
**METRO Bratislava a.s.**

Ing. Peter Ivan  
predseda predstavenstva

JUDr. Slávka Kukučková  
podpredsedníčka predstavenstva

Bratislava dňa 21.2.2013

**Za nájomcu:**  
**Panorama byty, s. r. o.**

Ing. Luboš Kaštan  
konateľ

Bratislava dňa 22.2.2013

Príloha:

IČ DP

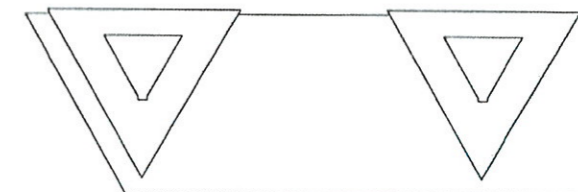




**POZNÁMKY:**

1. Táto projektová dokumentácia neslúži pre realizáciu stavby.
2. Pred zahájením výstavby je zhotoviteľ stavby povinný zabezpečiť vytýčenie skutočného priebehu inžinierskych sietí v priestore stavby.
3. Prekládka optických vedení v trase Rainside (SO 030) bola schválená v územnom rozhodnutí. Na základe geodetického zamerania polohopisu a výškopisu je reálny predpoklad, že táto prekládka nie je nutná. Podmienkou je, že jestvujúce káble musia byť vopred vytýčené, a že zhotoviteľ zabezpečí ochranu týchto vedení pred prípadným poškodením počas stavebných prác.
4. Na všetky stromy v riešenom území na privrátenej strane Čulenovej ul. je vydané právoplatné výrubové povolenie ZP/35951-48831/2008/Ra. V predkladanej PD je navrhnuté ponechať skupinu 6 stromov v blízkosti križovatky s Landererovou ul. Podmienkou je ochrana týchto drevín počas výstavby.
5. Hranica riešeného územia je obrysom stavebných záberov v území. U spevnených plôch je vymedzená obrysom úpravy vozoviek, u sietí je hranica vedená cca 0,75m na každú stranu od osi vedenia. Siete vedené v kolektore nie sú započítané do riešeného územia.

REV./ DÁTUM	KONTROLOVAL	POPIS ZMENY
R./ 26.07.2012		KONTROLA PLOŠNÝCH ZÁBEROV PARCIEL MIMO MENOLLI, ODSTRÁNENÉ FRÉZOVANIE VOZOVIEK
R./ 20.07.2012		DOPLNENÉ SO 130 - SADOVNÍCKE ÚPRAVY A VŠETKY PLOCHY ZÁBEROV PARCIEL MIMO MENOLLI
R00/ 18.07.2012	HERMANN	PRVÉ VYHOTOVENIE



±0,000 = 138,00m n. m., Bp/V

DOKUMENTÁCIA PRE STAVEBNÉ POVOLENIE / BUILDING PERMIT PROJECT

# PANORAMA CITY - I. ETAPA

LANDEREROVA - ČULENOVA, BRATISLAVA, POZEMKY TRVALÉHO ZÁBERU STAVBY (VŠETKY VO VLASTNÍCTVE MENOLLI, s. r. o.);  
PARC. Č: 9134/3, 9134/25, 9134/42, 9134/54, 9134/156, 9143/10, 9143/14, 9143/15, K. Ú. BRATISLAVA - STARÉ MESTO

<b>MENOLLI</b>	OBJEDNÁVATEĽ / CLIENT		
	MENOLLI, s. r. o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava		
<b>RICARDO BOFILL</b> TALLER DE ARQUITECTURA	RIEŠITEĽ ARCHITEKTONICKEJ KONCEPCIE/ DESIGN ARCHITECT		
	RICARDO BOFILL TALLER DE ARQUITECTURA, Av. Indústria, 14-08960 Sant Just Desvern - Barcelona, Espanyol, +34-93-4999900		
	GENERÁLNY PROJEKTANT/ PROJECT ARCHITECT		
	P - T, spol. s r. o. Martinengova 30, 811 02 Bratislava, Tel./Fax: +421-2-62801524, -62801498, mail@projekt-team.sk		
SPRACOVATEĽ PROJEKTOVEJ ČASTI/ DESIGNER COMPANY			
P - T, spol. s r. o. Martinengova 30, 811 02 Bratislava Tel./Fax: +421-2-62801524, mail@projekt-team.sk			
HL. PROJEKTANT/ MAIN DESIGNER		ZODP. PROJEKTANT/ RESP. PERSON	VYPRACOVAL/ DRAFTS PERSON
ING. ARCH. JURAJ HERMANN		ING. ARCH. JURAJ HERMANN	ING. ARCH. PATRIK PAVLÁSEK

STUPEŇ/ PHASE	DSP	PROJEKTOVÁ ČASŤ/ PROJECT PART
MIERKA/ SCALE	1:500	D - KOORDINAČNÁ SITUÁCIA STAVBY / SERVICES COORDINATION SITE PLAN
FORMÁT/ SIZE	12x A4	STAVEBNÝ OBJEKT/ BUILDING ID
DÁTUM/ DATE	26.07.2012	VŠETKY OBJEKTY DOPRAVNÝCH STAVIEB A SADOVNÍCKYCH ÚPRAV
OBSAH VÝKRESU/ DRAWING CONTENT		Č. SADY/ SET No
SITUÁCIA - PRIEMET OBJEKTOV DOPRAVY A ZELENÉ DO KATASTRÁLNEJ MAPY		
Č. VÝKRESU/ DRAWING No		P N C S P D . . . . . A A . 0 0 0 2 R 0 0