

Zmluva o nájme pozemku

uzatvorená podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 13a zákona NR SR č. 278/1993 o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov
(ďalej len „**Zmluva**“)

uzatvorená medzi

Prenajímateľom:

Názov: **Slovenská republika, zastúpená Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky**
Sídlo: **Námestie slobody č. 6, P. O. BOX 100, 810 05 Bratislava**
Oprávnený k podpisu: **Ing. Martin Janáček, generálny tajomník služobného úradu**
poverený ministrom dopravy a výstavby Slovenskej republiky
v Organizačnom poriadku Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky

Osoba oprávnená na vecné a obchodné rokovania: **Ing. Štefan Verchovodko, generálny riaditeľ sekcie hospodárskej správy a služieb**

E-mail:
Bankové spojenie:
IBAN:
IČO: **30416094**
DIČ:
BIC/SWIFT:
(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Nájomcom:

Obchodné meno: **STUDNIČKA DEVELOPMENT s.r.o.**
Sídlo: **Račianska 96, 831 02 Bratislava**
Štatutárny orgán: **Martin Horváth, konateľ**
Ing. Pavol Cinkocký, konateľ

Kontaktná osoba: **Jakub Molnár**
Tel./ Email:
IČO: **50 693 701**
IČ DPH:
DIČ:
Bankové spojenie:
IBAN:
Zapísaný:

(ďalej len „**Nájomca**“)

(Prenajímateľ a Nájomca spolu ďalej aj ako „**Zmluvné strany**“ a jednotlivito „**Zmluvná strana**“)

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy je nehnuteľnosť – **pozemok**, parcela registra „C“, **parc. č. 19779/65**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere: **144 m²**, zapísaný na liste vlastníctva č. 5130 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, obec mestská časť Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto a **cestné teleso**, ktoré sa nachádza na predmetnom pozemku (ďalej len „**Predmet nájmu**“). Vlastníkom Predmetu nájmu je Slovenská republika. Predmet nájmu bol zverený do správy Prenajímateľovi. Informatívna snímka z katastrálnej mapy zobrazujúca Predmet nájmu je Prílohou č. 1 tejto Zmluvy.
2. Nájomca je vlastníkom areálu priláhlého k Predmetu nájmu, a to stavieb a pozemkov parc. č. 19779/2, parc. č. 19779/32, parc. č. 19779/33, parc. č. 19779/34, parc. č. 19779/46, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4892 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, obec mestská časť Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto. Nájomca je stavebníkom projektu bytového domu **BYTOVÝ DOM STUDNIČKA so súvisiacou infraštruktúrou - ulica K železnej studienke, katastrálne územie Staré Mesto**, ktorý bude realizovaný na vyššie uvedených pozemkoch vo vlastníctve Nájomcu (ďalej tiež „**Projekt**“).
3. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania, ktorý je oprávnený Predmet nájmu užívať **na účely zariadenia staveniska a projekt bytového domu BYTOVÝ DOM STUDNIČKA so súvisiacou infraštruktúrou - ulica K železnej studienke, katastrálne územie Staré Mesto** (ďalej len „**Účel nájmu**“).
4. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený so stavom Predmetu nájmu, tento sa nachádza v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho preberá do užívania ku dňu nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy.

Článok II.

Doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú - **do 31.12.2026**.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu a túto Zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Článok III.

Nájomné a spôsob jeho platenia

1. Nájomné za užívanie Predmetu nájmu je stanovené dohodou Zmluvných nasledovne:

0,50 eur/m²/deň

Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi nájomné v celkovej sume:

26 280,00 eur ročne

(ďalej len „**Nájomné**“).

2. Trhové nájomné bolo určené v zmysle Rozhodnutia č. 33/2015 primátora hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorým sa ustanovujú ceny prenájmov a ceny predbežnej odplaty za vecné bremeno a v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 15/2012 o dani za užívanie verejného priestranstva.
3. Nájomca sa zaväzuje platiť Nájomné vždy vopred, na príslušný kalendárny rok, vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka na ktorý sa Nájomné platí. Pri každej platbe je povinný uviesť variabilný symbol v tvare MMRRRR.

Pomernú časť Nájomného za kalendárny rok 2022 sa Nájomca zaväzuje Prenajímateľovi zaplatiť do 30 kalendárnych dní od podpisu tejto Zmluvy.

4. V prípade omeškania Nájomcu s platením Nájomného, je Nájomca povinný zaplatiť Prenajímateľovi úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.

Článok IV.

Práva a povinnosti Zmluvných strán

1. Nájomca je povinný:
 - a) počas celej doby trvania nájmu zabezpečiť prejazdnosť Predmetu nájmu pre motorové vozidlá minimálne v jednom smere a zabezpečiť nerušený prístup Prenajímateľa k príslušným nehnuteľnostiam, ktoré sú v správe Prenajímateľa,
 - b) pred skončením nájmu, na vlastné náklady uviesť Predmet nájmu do pôvodného stavu (do stavu, ktorý umožní užívať Predmet nájmu na rovnaký účel, ako pred vznikom nájmu – teda ako vnútroareálovú príjazdovú komunikáciu),
 - c) v prípade, ak by mala byť prejazdnosť Predmetu nájmu dočasne úplne obmedzená, vopred písomne upovedomiť o tomto Prenajímateľa a vykonať také opatrenia, aby Prenajímateľovi nevznikla z tohto dôvodu ujma,
 - d) Predmet nájmu užívať v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa naň vzťahujú a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto Zmluve;
 - e) riadne sa starať o Predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu a znášať náklady spojené s užívaním Predmetu nájmu;
 - f) vo vzťahu k Predmetu nájmu prebrať na seba povinnosti Prenajímateľa, ktoré vyplývajú z platných právnych predpisov a všeobecne záväzných nariadení Prenajímateľa a hlavného mesta SR Bratislavy, týkajúce sa najmä, nie však výlučne, dodržiavania čistoty a poriadku;
 - g) platiť Nájomné riadne a včas podľa ustanovení tejto Zmluvy.
2. Nájomca nie je oprávnený prenechať Predmet nájmu, alebo jeho časť do podnájmu, alebo do inej dispozície tretiemu subjektu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa.

3. Prenajímateľ je povinný zabezpečiť Nájomcovi nerušený výkon jeho práv vyplývajúcich z tejto Zmluvy a zo zákona.
4. Prenajímateľ je povinný, v prípade zmeny vlastníckych vzťahov viažucich sa k Predmetu nájmu, bezodkladne písomne oznámiť túto skutočnosť Nájomcovi.

Článok V. Skončenie nájmu

1. Nájomný vzťah sa môže skončiť:
 - a) uplynutím doby nájmu podľa Článku II. ods. 1 tejto Zmluvy;
 - b) písomnou dohodou Zmluvných strán;
 - c) výpoveďou;
 - d) odstúpením od Zmluvy.
2. Pred uplynutím doby nájmu podľa Článku II. ods. 1 tejto Zmluvy, môžu Zmluvné strany skončiť nájomnú Zmluvu písomnou dohodou k akémukoľvek dátumu.
3. Prenajímateľ môže skončiť túto Zmluvu písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - a) v prípade omeškania Nájomcu s platením nájomného dlhšie ako 30 dní;
 - b) ak Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s dohodnutým Účelom nájmu;
 - c) ak Nájomca Prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa;
 - d) ak je Nájomca v likvidácii alebo bol na neho vyhlásený konkurz.
4. Nájomca je oprávnený túto Zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou z nasledovných dôvodov:
 - a) Nájomca, ako stavebník, stavebne ukončí Projekt a Predmet nájmu uvedie do pôvodného stavu v zmysle tejto Zmluvy,
 - b) Nájomca preukázateľne nezačne s realizáciou Projektu, pričom začatím realizácie Projektu sa rozumie vykonanie prvých stavebných prác resp. oplatenie staveniska.
5. Výpovedná lehota podľa ods. 3 a ods. 4 tohto Článku Zmluvy je 1 (jeden) mesiac a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej Zmluvnej strane.
6. Možnosť odstúpenia od tejto Zmluvy ktoroukoľvek zo Zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá.

Článok VI. Komunikácia a doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v bežných veciach budú vzájomne komunikovať elektronicky alebo telefonicky s použitím kontaktných údajov uvedených na titulnej strane Zmluvy.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akýchkoľvek písomností týkajúcich sa právnych vzťahov založených touto Zmluvou alebo na základe tejto Zmluvy, bude miestom doručenia nájomcu adresa uvedená na titulnej strane tejto Zmluvy, ak príslušné ustanovenia tejto Zmluvy neustanovujú inak.
3. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť Zmluvnej strany doručená do miesta doručenia podľa ods. 2 tohto Článku bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk Zmluvnej strane, a to aj v prípade, ak táto písomnosť bude vrátená poštou ako písomnosť Zmluvnou stranou neprevzatá. V takomto prípade sa za deň doručenia považuje deň vrátenia zásielky Zmluvnej strane. Uvedené platí aj v tom prípade, ak sa Zmluvná strana o tejto skutočnosti nedozvie.
4. V prípade, že Nájomca bezdôvodne odoprie písomnosť prijať, je písomnosť doručená dňom, keď jej prijatie bolo odopreté.

Článok VII.

Ochrana osobných údajov

1. Zmluvné strany majú zavedenú štandardnú ochranu osobných údajov, ktorá spočíva v prijatí primeraných technických a organizačných opatrení na zabezpečenie spracúvania osobných údajov len na konkrétny účel, minimalizácie množstva získaných osobných údajov a rozsahu ich spracúvania, doby uchovávania a dostupnosti osobných údajov. Zmluvné strany spracúvajú osobné údaje v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ako aj zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany informácie a údaje, na ktoré sa vzťahuje ochrana osobných údajov poskytnú len osobe, ktorej sa týkajú.
3. Informácie a údaje, na ktoré sa vzťahuje ochrana osobných údajov sa poskytnú súdu, prokuratúre alebo inému orgánu štátu na účely plnenia jeho úloh podľa osobitného predpisu alebo na účely odhaľovania, vyšetrovania a stíhania trestných činov.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 5a ods. 1 a 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. Na platnosť zmluvy sa nevyžaduje súhlas Ministerstva financií Slovenskej republiky. O dni zverejnenia Zmluvy a nadobudnutí účinnosti Zmluvy sa Prenajímateľ zaväzuje

Nájomcu písomne informovať zaslaním informácie na e – mailovú adresu Nájomcu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že meniť a dopĺňať túto Zmluvu možno len po vzájomnej dohode formou písomných a očíslovaných dodatkov, ktoré sa stávajú neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy.
3. Ak niektoré ustanovenia Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť alebo účinnosť ostatných ustanovení Zmluvy. Namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení Zmluvy sa použije právna úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu Zmluvy.
4. 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.
5. Pri zániku Zmluvného vzťahu si Zmluvné strany vykonajú vzájomné vysporiadanie záväzkov a pohľadávok.
6. Ostatné, v zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení a s ním súvisiacimi právnymi predpismi účinnými v Slovenskej republike.
7. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, z toho štyri (4) rovnopisy sú určené pre Prenajímateľa, jeden (1) rovnopis pre Nájomcu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu riadne prečítali a potvrdzujú, že Zmluva je zrozumiteľná a určitá a vyjadruje ich skutočnú, slobodnú a vážnu vôľu, nie je uzatvorená v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.
9. Nedeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy sú:
Príloha č. 1: Informatívna snímka z katastra,
Príloha č. 2: Koordinačná situácia.

V Bratislave, dňa

V Bratislave, dňa

Nájomca:

Prenajímateľ:

.....
Martin Horváth Ing. Pavol Cinkocký
konateľ konateľ

.....
Ing. Martin Janáček
generálny tajomník služobného úradu