
Nájomná zmluva a Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 05.1-12-2018

*uzavretá podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) v spojení s ust. § 289 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej len „Obchodný zákonník“)
medzi zmluvnými stranami:*

Prenajímateľ:

Obchodné meno:	Verejné prístavy, a. s.
Sídlo:	Prístavná 10, 821 09 Bratislava
IČO:	36 856 541
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 4395/B
Menom spoločnosti konajú:	Ing. Gabriel Szekeres, predseda predstavenstva Ing. Jozef Bódi, člen predstavenstva
DIČ:	2022534008
IČ DPH:	SK2022534008
Bankové spojenie - IBAN:	SK61 0200 0000 0024 1616 8551
BIC:	SUBASKBX
ďalej len ako " Prenajímateľ "	

Nájomca:

Obchodné meno / Názov:	Overon, a.s.
Sídlo / miesto podnikania:	Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava
IČO:	50 957 279
Zapísaný:	Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 6606/B
Menom spoločnosti koná:	Ing. Ľuboš Kaštan, člen predstavenstva Peter Píš, člen predstavenstva
DIČ:	x
IČ DPH:	x
Bankové spojenie - IBAN:	x
BIC:	x
ďalej len ako " Nájomca "	

Nájomca a Prenajímateľ v ďalšom tiež jednotlivo ako „**Zmluvná strana**“ a spoločne ako „**Zmluvné strany**“.

Zmluvné strany prehlasujú, že sú spôsobilí k právnym úkonom a uzatvárajú v súlade s ustanovením §663 a nasl. Občianskeho zákonníka v spojení s ustanovením §289 a nasl. Obchodného zákonníka, túto Nájomnú zmluvu a Zmluvu o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena č. 05.1-12-2018 (ďalej tiež „**Zmluva**“).

časť A.
Nájomná zmluva

[1] ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1** Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti vedenej Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo 882, okres: Bratislava II, obec: Bratislava – m.č. Ružinov, katastrálne územie Nivy, parcela registra C:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Celková výmera v m ²
9206/7	zastavané plochy a nádvoría	1345

- 1.2** Nájomca prejavil záujem o dočasné užívanie pozemku parcela registra „C“ č. 9206/7 špecifikovanom v bode 1.1 tohto Článku o výmere 1345 m², uvedenom v Grafickom znázornení, ktoré tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy, (ďalej len „**Predmet nájmu**“), na účel a za podmienok uvedených v ďalších ustanoveniach nájomnej zmluvy. Predmet nájmu uvedený v Grafickom znázornení je totožný s rozsahom vecného bremena vyznačenom v geometrickom pláne č. 63/2018 vyhotovenom GEOŠ – g.k., s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava, IČO: 359 432 46, dňa 16.05.2018, autorizačne overenom dňa 16.05.2018 a úradne overenom dňa 24.05.2018 pod číslom 1114/2018 (ďalej len „GP 1“) a čiastočne tiež s rozsahom vyznačenom v geometrickom pláne č. 66/2018 vyhotovenom GEOŠ – g.k., s.r.o., so sídlom Radlinského 28, 811 07 Bratislava, IČO: 359 432 46, dňa 17.05.2018, autorizačne overenom dňa 17.05.2018 a úradne overenom dňa 29.05.2018 pod číslom 1145/2018 (ďalej len „GP 2“ spoločne pre GP 1 a GP 2 ďalej len „Geometrické plány“), t.j. len v rozsahu časti pozemku parc. č. 9206/7 (spolu o výmere 67 m²) vyznačenej v GP 2 ako diely č. 21, 80 a 79. Nakoľko niektoré diely vyznačené v Geometrických plánoch sa prekrývajú (t.j. diel č. 21 vyznačený v GP 2 sa prekrýva s dielom č. 1 vyznačeným v GP 1, diel č. 80 vyznačený v GP 2 sa prekrýva s dielom č. 1 a č. 2 vyznačeným v GP 1 a diel č. 79 vyznačený v GP 2 sa prekrýva s dielom č. 22 vyznačeným v GP 1), plocha tohto prekrytia je započítaná v Predmete nájmu len raz. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že plocha častí iných pozemkov ako je pozemok parcela registra „C“ č. 9206/7 označené ako diely č. 1 až č. 20, č. 22 až 78 a č. 83 v GP 2 nie sú Predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 1.3** Nájomca má záujem o výstavbu stavby SO02 (stavba shoppingu) (ďalej len „Oprávnená stavba“), ktorá bude vybudovaná v rámci Polyfunkčného súboru Eurovea 2, ktorý bude vybudovaný na pozemkoch registra „C“ parc. č. 9184/2, 9184/3, 9185/2, 9185/3, 9193/9, 9193/10, 9193/11, 9193/12, 9193/13, 9193/14, 9193/15, 9193/374, 9193/375, 9193/376, 9193/498, 9193/499, 9182/10, 9182/13 ,9182/32 a 9193/18, katastrálne územie Nivy a ktorá je bližšie špecifikovaná v Prílohe č. 8 tejto Zmluvy. V súvislosti s výstavbou Oprávnenej stavby má Nájomca záujem o vybudovanie a následné užívanie stavieb, ktorých podrobná špecifikácia je uvedená v Prílohe č. 6 tejto Zmluvy a to v celom rozsahu alebo čiastočne na Predmete nájmu.
- 1.4** Zmluvné strany sa dohodli, že všetky stavby špecifikované v prílohe č. 6 tejto Zmluvy sa budú spoločne na účely tejto Zmluvy označovať ako „Stavby“.

[2] PREDMET ZMLUVY

- 2.1 Predmetom tejto nájomnej zmluvy je odplatné prenechanie Predmetu nájmu do dočasného užívania Nájomcovi za podmienok dohodnutých v tejto nájomnej zmluve.
- 2.2 Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu na dohodnuté užívanie v súlade s touto nájomnou zmluvou.
- 2.3 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto nájomnou zmluvou a uhradiť Prenajímateľovi Nájomné dojednané podľa Článku 5 tejto nájomnej zmluvy.
- 2.4 Nájomca svojim podpisom tejto nájomnej zmluvy vyhlasuje Prenajímateľovi, že:
- 2.4.1 si Predmet nájmu ohliadol,
- 2.4.2 bol riadne oboznámený s aktuálnym právnym a skutkovým/vecným stavom Predmetu nájmu ku dňu podpisu Zmluvy, najmä z výpisu z listu vlastníctva tvoriacom Prílohu č. 3 tejto Zmluvy, ku ktorému nemá žiadne námietky, ani výhrady vzhľadom na zabezpečenie Prenajímateľa, že tento právny a skutkový/vecný stav Predmetu nájmu nie je v rozpore s účelom tejto nájomnej zmluvy (najmä nie je prekážkou získania povolení k realizácií Stavieb a ich užívania ani samotnej realizácii týchto Stavieb),
- 2.4.3 Predmet nájmu je v stave zodpovedajúcom podmienkam stanoveným nájomnou zmluvou.
- 2.5 Prenajímateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť, aby Predmet nájmu bol v čase začatia jeho užívania Nájomcom (bod 2.6 tejto nájomnej zmluvy) bez akýchkoľvek právnych a faktických prekážok, ktoré by znemožňovali alebo obmedzovali Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu (resp. akejkoľvek časti Predmetu nájmu) na účel uvedený v článku 3 tejto nájomnej zmluvy.
- 2.6 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený začať užívať Predmet nájmu odo dňa začatia (ďalej len „Deň začatia“) stavebných prác k realizácii Stavieb, určeného Nájomcom v písomnom oznámení Nájomcu zaslaného Prenajímateľovi (ďalej len „Oznámenie“). Oznámenie Nájomca zašle Prenajímateľovi najmenej sedem (7) dní pred Dňom začatia. Zmluvné strany sa dohodli, že za Deň začatia sa považuje aj začatie zriaďovania staveniska za účelom realizácie Stavieb. Zmluvné strany sa dohodli, že o skutočnosti začatia užívania Predmetu nájmu spíšu a podpíšu preberací protokol, v ktorom bude najmä uvedený skutkový stav Predmetu nájmu ku Dňu začatia a údaj o dni skutočného začatia užívania Predmetu nájmu Nájomcom (vzor Protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi tvorí Prílohu č. 5 tejto Zmluvy). Spísanie a podpísanie preberacieho protokolu nemá vplyv na určenie Dňa začatia.

[3] ÚČEL NÁJMU

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom realizácie (vrátane prípravy a projektovania realizácie) a následného užívania Stavieb („**Účel nájmu**“). Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s podmienkami stanovenými touto nájomnou zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 3.2 Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že Prenajímateľ má za účelom kontroly, či Nájomca užíva Predmet nájmu spôsobom stanoveným v nájomnej zmluve, raz mesačne právo vstupu a prístupu na Predmet nájmu a to aj bez prítomnosti Nájomcu a bez predchádzajúceho upovedomenia Nájomcu o uplatnení tohto práva, to však len za predpokladu, že Prenajímateľ preukázateľne (napr. e-mailom) oznámi Nájomcovi zámer vykonať kontrolu dodržiavania podmienok tejto

nájomnej zmluvy, presný čas začatia vykonávania kontroly a predpokladanú dobu trvania kontroly. V prípade, ak Prenajímateľ bude vykonávať kontrolu dodržiavania podmienok tejto nájomnej zmluvy bez prítomnosti Nájomcu, Prenajímateľ zodpovedá za škodu na zdraví a majetku osôb, prostredníctvom ktorých bude vykonávať takú kontrolu. Pred výkonom kontroly je Prenajímateľ povinný poučiť osoby, prostredníctvom ktorých bude vykonávať takú kontrolu, o bezpečnosti a ochrane zdravia na stavenisku.

- 3.3** Účel nájmu podľa tohto Článku 3 nie je možné zmeniť inak, než na základe dohody s Prenajímateľom vo forme písomného dodatku k Zmluve, ktorého platnosť je podmienená súhlasom Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

[4] DOBA NÁJMU A JEHO ZÁNÍK

- 4.1** Zmluvné strany sa dohodli, že nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú. Doba nájmu je Zmluvnými stranami dohodnutá v dĺžke piatich (5) rokov odo Dňa začatia, avšak nie dlhšie ako 31.12.2024. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany uvádzajú, že doba nájmu uplynie dňa 31.12.2024 aj keď odo Dňa začatia neuplynie lehota piatich (5) rokov do dátumu 31.12.2024.

- 4.2** Nájom skončí:

4.2.1 uplynutím dohodnutej doby nájmu podľa Článku 4, bodu 4.1, alebo

4.2.2 písomnou dohodou Zmluvných strán, alebo

4.2.3 odstúpením od Zmluvy v prípadoch ustanovených touto Zmluvou, alebo

4.2.4 písomnou výpoveďou v prípadoch ustanovených touto Zmluvou, alebo

4.2.5 vznikom vecného bremena (vecných bremien) (zápisom vkladu vecného bremena do katastra nehnuteľností) na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uvedenej v bode 12.1 tejto Zmluvy vo vzťahu k Stavbám.

- 4.3** Prenajímateľ je popri zákonom stanovených dôvodoch oprávnený písomne odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:

4.3.1 je Nájomca v omeškaní viac ako štyridsaťpäť (45) dní s plnením peňažného záväzku voči Prenajímateľovi vyplývajúceho z Článku 5 tejto Zmluvy a Nájomca nezaplatí tento peňažný záväzok ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej Prenajímateľom v predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na nápravu, ktorá však nebude kratšia ako pätnásť (15) dní;

4.3.2 Nájomca užíva Predmet nájmu v rozpore s nájomnou zmluvou alebo všeobecne záväznými právnymi predpismi a Nájomca bude pokračovať v porušovaní povinností, na ktoré ho Prenajímateľ písomne upozorní, aj po uplynutí dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej Prenajímateľom v predchádzajúcej výzve Prenajímateľa na nápravu, ktorá však nebude kratšia ako tridsať (30) dní.

- 4.4** Nájomca je popri zákonom stanovených dôvodoch oprávnený písomne odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:

4.4.1 sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na užívanie na účel dohodnutý nájomnou zmluvou;

4.4.2 Nájomca nemôže užívať Predmet nájmu na dohodnutý účel, resp. ani nemôže začať s užívaním Predmetu nájmu na dohodnutý účel, najmä ak mu nebolo vydané alebo bolo zrušené akékoľvek potrebné povolenie, ak sa takéto povolenie vyžaduje na výstavbu Stavieb alebo ich užívanie.

- 4.5** Účinnosť odstúpenia a zánik nájomnej zmluvy nastáva dňom doručenia písomného oznámenia o odstúpení od nájomnej zmluvy príslušnej Zmluvnej strane. Zmluvné strany nie sú povinné si z dôvodu takéhoto odstúpenia vrátiť dovtedy poskytnuté plnenia a to v rozsahu v akom boli spotrebované. Odstúpenie od zmluvy sa nedotýka nárokov na náhradu škody, ani nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty.
- 4.6** Nájomca je oprávnený ukončiť nájomnú zmluvu písomnou výpoveďou v prípade, ak:
- 4.6.1** stratí spôsobilosť vykonávať činnosť, na ktorú si Predmet nájmu prenajal. Výpovedná doba je tri (3) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená Prenajímateľovi.
- 4.7** Nájom zaniká:
- 4.7.1** zánikom Predmetu nájmu, alebo
- 4.7.2** zánikom Nájomcu bez právneho nástupcu, alebo
- 4.7.3** zánikom Prenajímateľa bez právneho nástupcu.

[5] NÁJOMNÉ

- 5.1** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je povinný uhradiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné určené dohodou Zmluvných strán.
- 5.2** Výška ročného nájomného za Predmet nájmu je Zmluvnými stranami dohodnutá podľa výpočtu: 8,21 EUR/každý, aj začatý 1 m² Predmetu nájmu/rok + DPH, za celý Predmet nájmu. Ročné nájomné za Predmet nájmu podľa predchádzajúcej vety je vo výške 11.042,45 EUR plus DPH („**Nájomné**“). Nájomné na základe tejto nájomnej zmluvy patrí Prenajímateľovi za obdobie odo Dňa začatia do skončenia nájmu.
- 5.3** Nájomné nezahŕňa vodné, stočné, dodávku elektrickej energie, dodávku tepla, ani žiadnych iných médií a ostatných služieb spojených s užívaním Predmetu nájmu (ďalej aj ako „**Médiá**“). Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že dodávky Médií nie je Prenajímateľ povinný Nájomcovi zabezpečiť a nie je povinný na takýto účel vybudovať žiadne inžinierske siete, ani znášať akékoľvek náklady.
- 5.4** Nájomné bude Nájomcom uhrádzané pozadu za každý kalendárny štvrťrok trvania nájmu, na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade so Zmluvou a príslušnými právnymi predpismi. Výška nájomného za príslušný kalendárny štvrťrok bude vypočítaná nasledovne: ročné Nájomné podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy / 365 (resp. 366 ak má kalendárny rok 366 dní) x počet dní príslušného kalendárneho štvrťroka + daň z pridanej hodnoty (skrátene ako „DPH“). Takto fakturované nájomné za príslušný kalendárny štvrťrok bude Nájomcom uhradené bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený vo faktúre, ktorú je Prenajímateľ povinný doručiť Nájomcovi do desiateho (10) dňa kalendárneho mesiaca bezprostredne nasledujúceho po ukončení kalendárneho štvrťroka, za ktorý je fakturované nájomné určené. Nájomné za kalendárny štvrťrok je splatné do 30 dní od najbližšie nasledujúceho desiateho dňa v kalendárnom mesiaci nasledujúcom po dni doručenia riadne vystavenej faktúry Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety.
- 5.5** Nájomné za užívanie Predmetu nájmu za obdobie kratšie než kalendárny štvrťrok v zmysle tejto nájomnej zmluvy, bude Nájomcom uhradené v alikvotnej výške vypočítanej nasledovne: ročné Nájomné podľa bodu 5.2 tejto Zmluvy/365 (resp. 366 ak má kalendárny rok 366 dní) x počet dní užívania Predmetu nájmu v príslušnom kalendárnom štvrťroku + DPH.

5.6 Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely tejto nájomnej zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.

[6] ZMLUVNÁ POKUTA A OMEŠKANIE NÁJOMCU

6.1 Za nesplnenie resp. porušenie povinností Nájomcu vyplývajúcich z tejto nájomnej zmluvy si Prenajímateľ vyhradzuje právo uložiť a uplatniť voči Nájomcovi zmluvnú pokutu podľa tabuľky uvedenej v Článku 6, bod 6.4. tejto Zmluvy. Právo na uloženie a uplatnenie zmluvnej pokuty voči Nájomcovi podľa predchádzajúcej vety vzniká Prenajímateľovi až po tom, čo Nájomca pokračuje v porušovaní príslušnej povinnosti aj po uplynutí dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej Prenajímateľom v predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na nápravu, ktorá však nebude kratšia ako tridsať (30) dní.

6.2 Prenajímateľ je oprávnený v prípade, že Nájomca opakovane porušuje zmluvný záväzok, za ktorý mu už bola uložená a uplatnená zmluvná pokuta, opätovne uložiť a uplatniť voči Nájomcovi za takéto porušenie zmluvného záväzku zmluvnú pokutu, Nájomcovi však vzniká toto právo až po tom, čo Nájomca opakovane pokračuje v porušovaní príslušnej povinnosti aj po uplynutí dodatočnej primeranej lehoty poskytnutej Prenajímateľom v predchádzajúcej písomnej výzve Prenajímateľa na nápravu, ktorá však nebude kratšia ako tridsať (30) dní. Nájomca sa zaplatením zmluvnej pokuty nezbavuje povinnosti napraviť stav, za ktorý mu bola zmluvná pokuta uložená.

6.3 Nájomca sa zaväzuje zaplatiť oprávnene vyžadovanú zmluvnú pokutu Prenajímateľovi najneskôr do štrnástich (14) dní potom, čo mu bude doručená výzva Prenajímateľa na jej úhradu.

6.4 Zmluvné strany sa dohodli, že výška zmluvnej pokuty za jednotlivé porušenie povinností Nájomcu je určená v nasledovnej výške:

	porušenie zmluvných záväzkov zo strany Nájomcu	výška pokuty
1.	neoprávnené užívanie väčšej plochy ako je plocha Predmetu nájmu;	10 EUR/1m2 neoprávnené užívanej plochy,
2.	prenechanie Predmetu nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa; za prenechanie Predmetu nájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa sa nepovažuje výkon povolených činností Nájomcom na Predmete nájmu podľa tejto nájomnej zmluvy prostredníctvom svojich zamestnancov, spolupracovníkov, dodávateľov (tretích osôb) stavebných, inžinierskych, architektonických a iných činností, resp. ich subdodávateľov a zamestnancov a tiež užívanie Stavieb na povolený účel tretími osobami (resp. verejnosťou).	1 650 EUR
3.	užívanie Predmetu nájmu na iný účel ako bolo dohodnuté v nájomnej Zmluve;	3 000 EUR

4.	neplnenie povinnosti po dokončení Stavieb udržiavať Predmet nájmu v čistote a poriadku, ukladanie komunálneho odpadu mimo na to vyhradených miest;	1 650 EUR
----	--	-----------

[7] NÁHRADA ŠKODY

- 7.1** Nájomca je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Nájomca sám alebo osoby, ktoré Predmet nájmu užívajú so súhlasom alebo s vedomím Nájomcu, porušením povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy a všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky. Nájomca zodpovedá za škodu, ktorú spôsobili osoby, ktorým umožnil prístup k/na Predmet nájmu. Nájomca nezodpovedá za škodu, ktorú spôsobili na predmete Nájmu osoby konajúce so súhlasom alebo na pokyn Prenajímateľa.
- 7.2** Prenajímateľ má nárok na náhradu škody v rozsahu prevyšujúcej výšku zmluvnej pokuty v prípade, ak Nájomca poruší povinnosť, ktorá je zabezpečená zmluvnou pokutou, a v dôsledku ktorej vznikne Prenajímateľovi škoda.
- 7.3** Prenajímateľ je povinný nahradiť škodu, ktorú spôsobí Nájomcovi porušením povinností vyplývajúcich z nájomnej zmluvy alebo všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 7.4** Ak v dôsledku porušenia práv a povinností uvedených v nájomnej zmluve jednou zo Zmluvných strán dôjde ku vzniku škody, Zmluvné strany sa zaväzujú spísať o tom zápisnicu bez zbytočného odkladu. Zápisnica bude obsahovať opis udalosti a porušenia zmluvnej povinnosti Zmluvnej strany, ktorá so vznikom škody príčinne súvisí a vyjadrenie Zmluvnej strany, ktorá vznik škody spôsobila. Súčasťou zápisnice bude aj vyčíslenie vzniknutej škody, ak je možné jej výšku vyčíslieť bez zbytočného odkladu a ak sa na výške škody Zmluvné strany dohodnú. Zmluvné strany sa taktiež zaväzujú v zápisnici dohodnúť spôsob náhrady škody, pokiaľ dôjde k dohode Zmluvných strán o výške škody. V prípade, že výšku škody nemožno vyčíslieť už v zápisnici, je možné výšku škody a spôsob jej náhrady dohodnúť v samostatnej dohode o náhrade škody, ktorá bude súčasťou zápisnice ako jej neoddeliteľná príloha. Ak k uzatvoreniu dohody o náhrade škody nedôjde, je Zmluvná strana, ktorej vznikla škoda, oprávnená uplatniť svoj nárok v zmysle platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

[8] PRÁVA A POVINNOSTI PRENAJÍMATEĽA

- 8.1** Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v stave spôsobilom na užívanie pre dohodnutý Účel nájmu.
- 8.2** Prenajímateľ je povinný zabezpečovať a plniť všetky povinnosti vlastníka Predmetu nájmu pre neho vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky, s výnimkou tých, ktoré má podľa nájomnej zmluvy zabezpečovať Nájomca.
- 8.3** Prenajímateľ alebo ním poverené osoby sú oprávnené uskutočniť prehliadku Predmetu nájmu za účelom kontroly, či ho Nájomca užíva na dohodnutý Účel nájmu, riadne a v súlade so Zmluvou, pričom Prenajímateľ sa zaväzuje vykonávať kontrolu tak, aby neprímerane neobmedzoval Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu.

- 8.4** Prenajímateľ nezodpovedá za škodu na veciach vnesených na/do Predmetu nájmu Nájomcom pri jeho činnosti, okrem škody spôsobenej Prenajímateľom, resp. osobami konajúcimi so súhlasom alebo na pokyn Prenajímateľa.
- 8.5** V prípade, ak je Nájomca v omeškaní s plnením ktoréhokoľvek svojho peňažného záväzku podľa článku 5 Zmluvy po dobu viac ako štyridsaťpäť (45) dní, je Prenajímateľ oprávnený odoprieť Nájomcovi užívanie Predmetu nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu spôsobenú Nájomcovi uplatnením tohto práva. Záväzok riadneho a včasného platenia nájomného počas doby uplatnenia tohto práva Prenajímateľa nie je dotknutý.
- 8.6** Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že v rámci spresňovania umiestnenia jednotlivých Stavieb v teréne, resp. zmien projektovej dokumentácie týchto Stavieb (napr. zmeny vyžiadané dotknutými orgánmi a/alebo v dôsledku zmeny okolností týkajúcich sa týchto Stavieb po podpise tejto nájomnej zmluvy a/alebo zmeny, ktoré nebudú podstatne meniť priestorové a funkčné princípy návrhu týchto Stavieb) môže nastať posun potrebného záberu pozemkov vo vlastníctve Prenajímateľa aj mimo územia tvoriaceho Predmet nájmu. Prípadné zväčšenie rozsahu záberu pozemkov vo vlastníctve Prenajímateľa potrebné na realizáciu Stavieb bude identifikované na základe geodetického zamerania (geometrického plánu na vyznačenie rozsahu vecného bremena, ktorý bude znázorňovať zmenu rozsahu záberu pozemkov vo vlastníctve Prenajímateľa) a zmena rozsahu záberu pozemkov bude predmetom dodatku tejto nájomnej zmluvy (ktorým bude zmenený rozsah Predmetu nájmu a alikvótne k zmene rozsahu Predmetu nájmu aj výška Nájomného).
- 8.7** Prenajímateľ týmto udeľuje svoj výslovný súhlas s umiestnením, výstavbou a následným užívaním Stavieb tejto nájomnej zmluvy na Predmete nájmu pre účely územného konania, stavebného konania, konania o zmene stavby pred dokončením aj kolaudačného konania. Pre vylúčenie pochybností Zmluvné strany vyhlasujú, že týmto súhlasom Prenajímateľa nie je dotknuté ustanovenie § 6 ods. 6 zákona č. 338/2000 Z.z. o vnútrozemskej plavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov.
- 8.8** Zmluvné strany sa dohodli, že Prenajímateľ zabezpečí do Dňa začatia odstránenie všetkých stavieb vo vlastníctve Prenajímateľa, nachádzajúcich sa na Predmete nájmu, ktoré by mohli brániť alebo obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu na Účel nájmu, pokiaľ sa Zmluvné strany nedohodnú inak.
- 8.9** Akékoľvek poplatkové a daňové povinnosti súvisiace s Predmetom nájmu znáša Prenajímateľ.
- 8.10** Prenajímateľ sa zaväzuje, že Nájomcovi poskytne všetku súčinnosť potrebnú zo strany Prenajímateľa v súvislosti s uplatňovaním práv a plnením povinností podľa tejto Zmluvy.

[9] PRÁVA A POVINNOSTI NÁJOMCU

9.1 Nájomca je povinný:

- 9.1.1** užívať Predmet nájmu výlučne v súlade s dohodnutým Účelom nájmu, všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, slovenskými technickými normami, ktorých dodržiavanie je všeobecne záväzná v zmysle právnych predpisov, hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarnymi všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými a účinnými na území Slovenskej republiky tak, aby nevznikla škoda na majetku, živote alebo zdraví osôb;

- 9.1.2** užívať Predmet nájmu spôsobom, ktorý nebude nad nevyhnutnú mieru (vzhľadom na výkon stavebnej činnosti na Predmete nájmu) obmedzovať alebo znemožňovať užívanie susedných a okolitých nehnuteľností, ani hnutelných vecí nachádzajúcich sa na susedných a okolitých nehnuteľnostiach ostatným nájomcom, vlastníkom alebo iným oprávneným osobám;
- 9.1.3** dbať na to, aby jeho činnosťou nedochádzalo k nadmernému znečisťovaniu Predmetu nájmu ani jeho okolia, územia verejných prístavov v zmysle zák. č. 338/2000 Z.z., spodných vôd a povrchových vôd;
- 9.1.4** platiť Nájomné spôsobom a v čase dohodnutom v Zmluve;
- 9.1.5** rešpektovať obmedzenia vyplývajúce z vecných bremien viaznucich na Predmete nájmu evidovaných v katastri nehnuteľností ku dňu uzatvorenia tejto nájomnej zmluvy, ktoré nie sú spôsobilé brániť alebo obmedzovať Nájomcu v užívaní Predmetu nájmu na Účel nájmu.
- 9.2** Nájomca:
- 9.2.1** nie je oprávnený dať Predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností podľa predchádzajúcej vety sa nepovažuje prenechanie Predmetu nájmu Nájomcom tretím osobám za účelom výkonu oprávnených činností na Predmete nájmu podľa tejto Zmluvy (v súlade s Účelom nájmu) a to najmä zamestnancom Nájomcu, spolupracovníkom Nájomcu, dodávateľom Nájomcu stavebných, inžinierskych, architektonických a iných činností, resp. ich subdodávateľov a zamestnancov a tiež užívanie Stavieb na povolený účel tretími osobami (resp. verejnosťou).
- 9.2.2** je oprávnený vykonávať stavebnú činnosť na Predmete nájmu (vrátane jej prípravy, napr. projektovanie, geodetické zameranie) týkajúcu sa Stavieb, bez osobitného predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa podľa predchádzajúcej vety, keďže Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy súhlasí s umiestnením Stavieb na Predmete nájmu. Nájomca je oprávnený vykonávať stavebné úpravy, akékoľvek technické zhodnotenie alebo iné zmeny na Predmete nájmu, ktoré nesúvisia so Stavbami (ďalej len „Iné stavebné úpravy“), iba po predchádzajúcom písomnom súhlase Prenajímateľa, a to na vlastné náklady, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak a pri dodržaní platných všeobecne záväzných právnych predpisov. Všetky Stavby a tiež stavby, ktoré vzniknú v dôsledku Iných stavebných úprav, budú vo vlastníctve Nájomcu. Zmluvné strany sa dohodli, že udelením každého súhlasu Prenajímateľa s uskutočnením Iných stavebných úprav sa odsúhlasené Iné stavebné úpravy považujú za Stavby;
- 9.2.3** Nájomca je povinný spolu so žiadosťou o súhlas Prenajímateľa s Inými stavebnými úpravami podľa bodu 9.2.2 tohto Článku odovzdať Prenajímateľovi presnú špecifikáciu Iných stavebných úprav. Získanie potrebných úradných povolení (vo vzťahu k Iným stavebným úpravám a tiež Stavbám, ak sa vyžadujú) si zabezpečuje Nájomca sám na vlastné náklady. Nájomca zodpovedá za správnosť dokumentácie požadovanej jednotlivými orgánmi štátnej správy, verejnej správy či miestnej samosprávy za účelom získania príslušných povolení.
- 9.2.4** v prípade vstupu Nájomcu do likvidácie, začatia reštrukturalizačného, konkurzného konania voči Nájomcovi, je Nájomca povinný každú takúto skutočnosť oznámiť Prenajímateľovi bez zbytočného odkladu po jej vzniku. Zmluvné strany sa dohodli, že porušenie tejto povinnosti Nájomcom je považované za podstatné porušenie nájomnej zmluvy, zakladajúce právo Prenajímateľa od nájomnej zmluvy odstúpiť.

- 9.3** Revízie:
- 9.3.1** Revízne správy prípadných zariadení vo vlastníctve Nájomcu si na vlastné náklady zabezpečuje a náklady s tým spojené znáša v zmysle platných predpisov Nájomca, ktorý taktiež nesie plnú zodpovednosť za technický stav týchto zariadení.
- 9.4** Životné prostredie:
- 9.4.1** Nájomca sa zaväzuje, že bude dodržiavať legislatívu týkajúcu sa ochrany životného prostredia. V prípade porušenia predpisov, znáša v plnom rozsahu prípadnú vzniknutú škodu na životnom prostredí, zdraví a majetku ako aj sankcie zo strany štátnych a iných orgánov;
- 9.4.2** likvidáciu všetkých vyprodukovaných odpadov si bude zabezpečovať Nájomca na vlastné náklady pričom je povinný dodržiavať zákon o odpadoch č. 79/2015 v znení neskorších zmien a dodatkov.
- 9.5** Bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci:
- 9.5.1** Nájomca v záujme zaistenia bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci zamestnancov v prenajatých priestoroch bude plniť v plnom rozsahu ustanovenia zákona NR SR č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a všetkých platných právnych noriem týkajúcich sa bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci /nariadenia vlády, vyhlášky, STN/;
- 9.6** Ochrana pred požiarmi:
- 9.6.1** Nájomca bude v záujme zaistenia ochrany života a zdravia zamestnancov na Predmete nájmu, ochrany majetku a životného prostredia pred požiarmi a v súlade so zákonom NR SR č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov plniť v plnom rozsahu ustanovenia tohto zákona a všetkých platných právnych noriem týkajúcich sa oblasti ochrany pred požiarmi;
- 9.7** Právo užívania Predmetu nájmu predstavuje pre Nájomcu, ktorý je/bude stavebníkom Stavieb, iné právo podľa §139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.
- 9.8** Prenajímateľ oboznámil Nájomcu, že na Predmet nájmu je vedený súdny spor so spoločnosťou Fish buffet s.r.o. (pôvodné obchodné meno: Ryba, spol. s r.o.), sídlo: Boženy Němcovej 8, 811 04 Bratislava – Staré Mesto, IČO: 30 774 756, zápis: OR OS Bratislava I, odd. Sro, vložka č. 106956/B, ako žalobcom, proti žalovanému, ktorým je Prenajímateľ, o určenie vlastníctva, kde posledným úkonom bol rozsudok súdu prvého stupňa, Okresného súdu Bratislava II, v prospech žalovaného, číslo konania: 17C/238/2012-159 zo dňa 22.10.2015, proti ktorému sa žalobca odvolal, odvolanie je vedené pod č. k. 10Co/41/2016 na Krajskom súde Bratislava.

[10] POSTUP PO SKONČENÍ NÁJMU

- 10.1** Nájomca nie je povinný po skončení nájmu vypratať Predmet nájmu a to až do zániku povinnosti Zmluvných strán uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uvedenej v bode 12.1 tejto Zmluvy vo vzťahu k Stavbám inak ako splnením tejto povinnosti (t.j. uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018). Po uzatvorení Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 a vzniku vecného bremena na základe takej zmluvy, Nájomca (ani iná osoba oprávnená z vecného bremena) nie je povinný vypratať Predmet nájmu.

- 10.2 V prípade zániku povinnosti Zmluvných strán uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uvedenej v bode 12.1 tejto Zmluvy inak ako splnením tejto povinnosti sa Zmluvné strany zaväzujú dohodnúť na ďalšom postupe vysporiadania právnych vzťahov k Predmetu nájmu a Stavbám, ktoré budú na nich vybudované a to najmä takým spôsobom, aby žiadnej zo Zmluvných strán nevznikla škoda alebo strata.

časť B.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

[11] ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 11.1** Nájomca má záujem o výstavbu stavby SO02 (stavba shoppingu) (t.j. „Oprávnená stavba“), ktorá bude vybudovaná v rámci Polyfunkčného súboru Eurovea 2, ktorý bude vybudovaný na pozemkoch registra „C“ parc. č. 9184/2, 9184/3, 9185/2, 9185/3, 9193/9, 9193/10, 9193/11, 9193/12, 9193/13, 9193/14, 9193/15, 9193/374, 9193/375, 9193/376, 9193/498, 9193/499, 9182/10, 9182/13, 9182/32 a 9193/18, katastrálne územie Nivy a ktorá je bližšie špecifikovaná v Prílohe č. 8 tejto Zmluvy. V súvislosti s výstavbou Oprávnenej stavby má Nájomca záujem o vybudovanie a následné užívanie, okrem iných aj Stavieb na pozemku uvedenom v bode 1.1 tejto Zmluvy. Rozsah predpokladaného záberu Stavieb na pozemku uvedenom v bode 1.1 tejto Zmluvy a teda aj vecného bremena (s obsahom uvedeným v bode 2.1 textu Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 tvoriacom Prílohu č. 7 tejto Zmluvy) (ďalej len „vecné bremeno“) je uvedený v GP 1 a GP 2 (len v rozsahu častí pozemku parc. č. 9206/7 označených v GP 2 ako diely č. 21 (o výmere 29 m²), 80 (o výmere 20 m²) a 79 (o výmere 18 m²)).

[12] PREDMET ZMLUVY

- 12.1** Zmluvné strany sa touto Zmluvou zaväzujú, že v lehote uvedenej v bode 13.1 tejto Zmluvy uzatvoria Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 v znení uvedenom v Prílohe č. 7 tejto Zmluvy, resp. v znení zmenenom spôsobom uvedeným v bodoch 13.6 a 13.7 tejto Zmluvy.

[13] UZAVRETIE BUDÚCEJ ZMLUVY

- 13.1** Nájomca je oprávnený a povinný do šiestich (6) mesiacov od zápisu Oprávnenej stavby do katastra nehnuteľností (ako dokončenej (skolaudovanej) stavby s prideleným súpisným číslom), najneskôr však do 31.12.2025, písomne vyzvať Prenajímateľa na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018, ktorá tvorí Prílohu č. 7 tejto Zmluvy (ďalej len „výzva na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018“).
- 13.2** Za výzvu na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy sa považuje zaslanie kópie výpisu z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností, na ktorom bude zapísaná Oprávnená stavba a jej vlastníkom bude Nájomca (resp. jeho právny nástupca) a Nájomcom podpísanej Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018. Zmluvné strany sa dohodli, že spoločne s výzvou na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 podľa predchádzajúcej vety musí byť zaslaný tiež Aktuálny geometrický plán a/alebo Dodatočný geometrický plán (definované v bode 13.5 tejto Zmluvy) v prípade ak bude/budú vyhotovený/vyhotovené.

- 13.3** Prenajímateľ sa zaväzuje, že do štrnástich (14) pracovných dní od doručenia výzvy Nájomcu podľa predchádzajúcich bodov tohto článku Zmluvy uzatvorí s Nájomcom Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018.
- 13.4** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Nájomca nevyzve Prenajímateľa na uzavretie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 v lehote a spôsobom uvedeným v bodoch 13.1 a 13.2 tejto Zmluvy, výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018, ktorá tvorí Prílohu č. 7 tejto Zmluvy je oprávnený uskutočniť aj Prenajímateľ Nájomcovi a to najneskôr do 31.12.2025. V prípade, ak výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uskutoční Prenajímateľ, primerane sa použijú ustanovenia bodov 13.2 a 13.3 tejto Zmluvy.
- 13.5** Zmluvné strany sa dohodli, že ak pred zaslaním výzvy na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 bude zrejmé, že údaje z Geometrických plánov nebude možné z akéhokoľvek dôvodu zapísať do operátu katastra nehnuteľností Nájomca zabezpečí na vlastné náklady vyhotovenie aktuálneho geometrického plánu/geometrických plánov na zameranie rozsahu vecného bremena (vecných bremien) (ktorý bude znázorňovať rozsah vecného bremena ako vyplýva z GP 1 a GP 2 (len v rozsahu častí pozemku parc. č. 9206/7 označených v GP 2 ako diely č. 21 (o výmere 29 m²), 80 (o výmere 20 m²) a 79 (o výmere 18 m²)) (ďalej len „Aktuálny geometrický plán“). Zmluvné strany sa dohodli, že ak záber vecného bremena na pozemkoch uvedených v bode 1.1 tejto Zmluvy bude zmenený (najmä s ohľadom na zmenu rozsahu Predmetu nájmu ako vyplýva z bodu 8.6 tejto Zmluvy), Nájomca zabezpečí na vlastné náklady vyhotovenie geometrického plánu na vyznačenie zmeny (zväčšenie) rozsahu vecného bremena oproti rozsahu vecného bremena vyznačeného v GP 1 a/alebo GP 2 (len v rozsahu častí pozemku parc. č. 9206/7 označených v GP 2 ako diely č. 21 (o výmere 29 m²), 80 (o výmere 20 m²) a 79 (o výmere 18 m²)) (ďalej len „Dodatočný geometrický plán“). Za Dodatočný geometrický plán sa považuje aj geometrický plán, ktorý bude vyhotovený v súlade s bodom 8.6 tejto Zmluvy za účelom uzatvorenia dodatku k nájomnej zmluve.
- 13.6** V prípade, ak odo dňa uzatvorenia Zmluvy do uzatvorenia Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 dôjde k zmene všeobecne záväzných právnych predpisov, inej právnej skutočnosti, alebo nastane niektorá zo skutočností uvedených v bode 13.7. tohto článku Zmluvy, je Zmluvná strana, ktorá oprávnená uskutoční výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 jednostranne zmeniť a doplniť obsah Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uvedený v prílohe č. 7 tejto Zmluvy za cieľom dosiahnutia vyššie uvedeného súladu. Pri zmene a doplnení obsahu Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 je oprávnená Zmluvná strana povinná postupovať v súlade s účelom sledovaným uzatvorením tejto Zmluvy.
- 13.7** Zmluvné strany sa ďalej dohodli, že:
- na miesta Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 uvedenej v Prílohe č. 7 tejto Zmluvy označené znakom /x/, Zmluvná strana, ktorá uskutoční výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 doplní chýbajúci obsah Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 v súlade s účelom Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018;
 - v prípade vyhotovenia Aktuálneho geometrického plánu a/alebo Dodatočného geometrického plánu, ktorým/ktorými bude definovaný rozsah vecného bremena (ktoré bude zriadené Zmluvou o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018) Zmluvná strana, ktorá uskutoční výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 je oprávnená doplniť/nahradiť do Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 údaje vyplývajúce z Aktuálneho geometrického plánu a/alebo Dodatočného geometrického plánu;

- v prípade zmeny výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena podľa bodu 14.7 tejto Zmluvy, Zmluvná strana, ktorá uskutoční výzvu na uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 je oprávnená doplniť do Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 údaje o dohodnutej výške jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena a s ňou súvisiace údaje v súlade s bodom 14.7 tejto Zmluvy.

- 13.8** Oprávnenou Zmluvnou stranou vykonané úpravy a doplnenia Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 v súlade s touto Zmluvou, neoprávňujú druhú Zmluvnú stranu odmietnuť uzatvoriť upravenú a doplnenú Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018.
- 13.9** Zmluvné strany vyhlasujú a súhlasia s tým, že v súlade s podmienkami uvedenými v tejto Zmluve môže dôjsť k uzatvoreniu Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 aj pred stavebným dokončením Stavieb, resp. ktorýchkoľvek z nich.

[14] JEDNORÁZOVÁ ODPLATA ZA ZRIADENIE VECNÉHO BREMENA A PREDDAVOK

- 14.1** Zmluvné strany sa dohodli na jednorazovej odplate za zriadenie vecného bremena na pozemku uvedenom v bode 1.1 tejto Zmluvy vo výške 24.420,00 EUR s DPH (slovom dvadsaťštyritisíc štyristodvadsať EUR s DPH) (ďalej len ako „**Odplata**“).
- 14.2** Odplata vo výške podľa predchádzajúceho bodu tohto článku Zmluvy bola Zmluvnými stranami dohodnutá a stanovená na základe znaleckého posudku č. 24/2018 vyhotoveného KONTECH, s.r.o., so sídlom Hurbanova 351/16. 914 51 Trenčianske Teplice, IČO: 34 121 196, znalcom v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900145, zo dňa 31.5.2018 (ďalej len „**ZP 1**“) a to v závislosti od predpokladaného záberu vecného bremena, ktorý je podľa GP 1 a GP 2 (len v rozsahu častí pozemku parc. č. 9206/7 označených v GP 2 ako diely č. 21 (o výmere 29 m²), 80 (o výmere 20 m²) a 79 (o výmere 18 m²) v GP 2) vo výmere 1412 m².
- 14.3** Zmluvné strany sa dohodli, že náklady na vypracovanie znaleckého posudku č. ZP 1 je Prenajímateľ v plnom rozsahu oprávnený refakturovať (t.j. uplatniť si v rovnakej výške ako vznikli Prenajímateľovi) Nájomcovi po nadobudnutí účinnosti tejto Zmluvy. Za účelom podľa predchádzajúcej vety Prenajímateľ vystaví Nájomcovi faktúru, ktorej prílohou bude kópia faktúry vyhotovenej znalcom, KONTECH, s.r.o., so sídlom Hurbanova 351/16. 914 51 Trenčianske Teplice, IČO: 34 121 196, znalcom v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie Oceňovanie a hodnotenie podnikov, evidenčné číslo znaleckej organizácie 900145, pre Prenajímateľa, na úhradu odmeny znalca za vyhotovenie znaleckého posudku ZP 1, pričom lehota splatnosti faktúry (t.j. nákladov na vypracovanie znaleckého posudku ZP 1) vystavenej Prenajímateľom je Zmluvnými stranami dohodnutá 30 dní od doručenia riadne (v súlade s platnými právnymi predpismi) vystavenej faktúry Nájomcovi.
- 14.4** Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca uhradí Prenajímateľovi preddavok na Odplatu podľa bodu 14.1 vopred a v plnej výške na základe zálohovej faktúry vystavenej Prenajímateľom, bezhotovostným prevodom na bankový účet Prenajímateľa uvedený v zálohovej faktúre, pričom lehota splatnosti preddavku na Odplatu je tridsať (30.) pracovných dní od doručenia Nájomcovi riadne (v súlade s platnými právnymi predpismi) vystavenej zálohovej faktúry.
- 14.5** Prenajímateľ je povinný doručiť zálohovú faktúru Nájomcovi v písomnej forme. Všetky peňažné plnenia Nájomcu podľa Zmluvy sú splatné v EUR a podľa podmienok uvedených v Zmluve. K fakturovaným sumám podľa Zmluvy sa pripočíta DPH podľa príslušných aktuálne platných všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky.

- 14.6** Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením, resp. úhradou akéhokoľvek peňažného plnenia sa pre účely Zmluvy rozumie pripísanie dlžnej sumy v prospech bankového účtu oprávnenej Zmluvnej strany.
- 14.7** Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak bude vyhotovený Dodatočný geometrický plán z dôvodu zmeny rozsahu záberu vecného bremena vo vzťahu k Stavbám na pozemku uvedenom v bode 1.1 tejto Zmluvy, jednorazová výška odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemku dotknutom zmenou rozsahu záberu vecného bremena bude určená ako súčin odplaty za zriadenie vecného bremena za 1 m² príslušného pozemku dotknutého zmenou rozsahu vecného bremena uvedenej v Prílohe č. 9 tejto Zmluvy a výmerou záberu vecného bremena na tomto pozemku (v m²) určenej v Dodatočnom geometrickom pláne. V prípade, ak sa zmena rozsahu záberu vecného bremena týka viacerých pozemkov, odplata za zriadenie vecného bremena sa určí postupom podľa predchádzajúcej vety vo vzťahu ku každému pozemku dotknutom zmenou rozsahu záberu vecného bremena. Zmluvné strany sa dohodli, že celková odplata za zriadenie vecného bremena v rozsahu vyplývajúcom z GP 1 a GP 2 (len v rozsahu častí pozemku parc. č. 9206/7 označených v GP 2 ako diely č. 21 (o výmere 29 m²), 80 (o výmere 20 m²) a 79 (o výmere 18 m²)) a Dodatočného geometrického plánu sa vypočíta ako súčet sumy Odplaty uvedenej v bode 14.1 tejto Zmluvy (bez DPH) a sumy vypočítanej podľa prvej vety tohto bodu Zmluvy, resp. všetkých súm vypočítaných podľa druhej vety tohto bodu Zmluvy. Takto určená suma odplaty za zriadenie vecného bremena bude uvedená bez DPH. V prílohe č. 9 tejto Zmluvy sú uvedené Zmluvnými stranami dohodnuté (v súlade so znaleckým posudkom uvedeným v bode 14.2 tejto Zmluvy) výšky jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena určené za 1 m² záberu vecného bremena vo vzťahu k pozemkom, na ktorých môže dôjsť k zmene rozsahu záberu vecného bremena.
- 14.8** Zmluvné strany sa dohodli, že ak dôjde k zániku povinnosti Zmluvných strán uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 podľa bodu 12.1 tejto Zmluvy inak ako splnením tejto povinnosti (t.j. uzatvorením Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018), Prenajímateľ je povinný vrátiť Nájomcovi celý zaplatený preddavok na Odplatu a to do 30 dní od zániku povinnosti Zmluvných strán uzatvoriť Zmluvu o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018.

[15] SPOLOČNÉ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

15.1 Zmeny a dodatky:

15.1.1 Pokiaľ Zmluva neustanovuje inak, akékoľvek jej zmeny, dodatky a doplnenia (vrátane jej príloh) môžu byť prijaté iba na základe písomnej dohody oboch Zmluvných strán, a to formou písomných a očíslovaných dodatkov k Zmluve podpísaných osobami oprávnenými konať v mene každej zo Zmluvných strán.

15.2 Oznámenie a komunikácia:

15.2.1 Pokiaľ v Zmluve nie je uvedené inak, akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia medzi Zmluvnými stranami súvisiaca s touto Zmluvou musí byť:

15.2.1.1 realizovaná v písomnej forme a vyhotovená v slovenskom jazyku;

15.2.1.2 príslušnej Zmluvnej strane musí byť zaslaná alebo doručená osobne alebo poštou (formou doporučenej zásielky) alebo expresnou kuriérskou službou na adresu sídla Zmluvnej strany uvedenú v obchodnom registri;

15.2.1.3 elektronickou poštou na emailové adresy uvedené v bode 15.2.4; alebo

15.2.1.4 na také iné adresy, ktoré si Zmluvné strany navzájom oznámia podľa bodu 15.2.2.

15.2.2 Akékoľvek oznámenie alebo akákoľvek iná formálna komunikácia, vrátane vystavených faktúr, sa pre účely Zmluvy považujú za riadne doručené:

15.2.2.1 v deň doručenia zásielky príslušnej Zmluvnej strane, ak bola zásielka doručená osobne, kuriérskou službou alebo poštou (ako doporučená zásielka), alebo ak adresát odmietne zásielku prevziať, dňom odmietnutia prevzatia zásielky;

15.2.2.2 v prípade zaslania zásielky e-mailom v deň e-mailového prenosu, ak bola zásielka odoslaná do 15:00 hod. v ktorýkoľvek pracovný deň, v ostatných prípadoch v pracovný deň nasledujúci po dni odoslania, a to všetko za predpokladu, že originál emailovej správy bol doručený osobne, kuriérskou službou alebo poštou príslušnej Zmluvnej strane do troch (3) dní odo dňa jej doručenia e-mailom.

15.2.3 Zmluvné strany sa dohodli, že pri plnení záväzkov vyplývajúcich im z tejto Zmluvy budú vystupovať a komunikovať medzi sebou, ako aj smerom k tretím subjektom tak, aby žiadnym spôsobom nepoškodili obchodné meno, resp. dobrú povesť druhej Zmluvnej strany. Vzájomnú komunikáciu Zmluvných strán budú zabezpečovať kontaktné osoby určené Zmluvnými stranami.

15.2.4 V prípade zmeny kontaktnej osoby je príslušná Zmluvná strana bez zbytočného odkladu povinná informovať druhú Zmluvnú stranu o takejto skutočnosti a bezodkladne ustanoviť novú kontaktnú osobu.

Kontaktná osoba za Prenajímateľa:

meno a priezvisko: Ing. Emil Kosiba
e - mail: emil.kosiba@vpas.sk
telefónne číslo: +421 903 581 564

Kontaktná osoba za Nájomcu:

meno a priezvisko: akad. arch. Kamil Pašteka
e - mail: pasteka@jtre.sk
telefónne číslo: 0904547708

15.3 Rozhodujúce právo:

15.4.1 Zmluva sa riadi právnymi predpismi Slovenskej republiky.

15.4.2 Pokiaľ táto Zmluva alebo všeobecne záväzné právne predpisy neustanovujú inak, budú sa vzájomné vzťahy Zmluvných strán Zmluvou výslovne neupravené riadiť príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ostatných súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.

15.4 Oddeliteľnosť ustanovení:

15.4.1 Jednotlivé ustanovenia tejto Zmluvy sú vymáhateľné nezávisle od seba a neplatnosť ktoréhokoľvek z nich nebude mať žiaden vplyv na platnosť ostatných ustanovení, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.

15.4.2 V prípade, že niektoré z uvedených ustanovení bude neplatné, pričom jeho neplatnosť bude spôsobená niektorou jeho časťou, bude dané ustanovenie platiť tak, ako keby bola

predmetná časť vypustená. Ak však takýto postup nie je možný, Zmluvné strany sa zaväzujú zabezpečiť uskutočnenie všetkých krokov potrebných za tým účelom, aby bolo dohodnuté ustanovenie s podobným účinkom, ktorým sa neplatné ustanovenie v súlade s príslušným právnym predpisom nahradí, v opačnom prípade sa použije ustanovenie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktoré je najbližšie účelu sledovanému Zmluvnými stranami.

15.5 Účinnosť:

15.5.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zástupcami oboch Zmluvných strán a okrem časti A Zmluvy (t.j. nájomná zmluva), ktorá nadobúda platnosť udelením súhlasu Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Zmluva nadobudne účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky. Prenajímateľ je povinný zverejniť Zmluvu bez zbytočného odkladu po nadobudnutí jej platnosti.

15.6 Jazyk a vyhotovenia:

15.6.1 Zmluva, vrátane všetkých jej príloh, je vyhotovená v slovenskom jazyku.

15.6.2 Zmluva je vyhotovená v piatich (5) identických vyhotoveniach, z ktorých každá zo Zmluvných strán obdrží po jeho podpise po dvoch (2) vyhotoveniach a jedno (1) vyhotovenie obdrží Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

15.7 Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade zániku Nájomcu alebo Prenajímateľa s právnym nástupcom táto Zmluva (ani osobitne nájom) nezaniká, a príslušný právny nástupca Zmluvnej strany v celom rozsahu vstupuje do práv a povinností zaniknutej Zmluvnej strany vyplývajúcich zo Zmluvy (t.j. nájomnej zmluvy a zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena).

15.8 Nájomca nie je oprávnený postúpiť práva a previesť povinnosti z tejto Zmluvy ani ich časť na tretiu osobu bez predchádzajúceho súhlasu Prenajímateľa, udelenie ktorého sa Prenajímateľ zaväzuje bezdôvodne neodopierať. Zákaz podľa predchádzajúcej vety sa nevzťahuje na postúpenie práv a prevod povinností Nájomcom na osobu, ktorá sa stane stavebníkom (navrhovateľom), Oprávnenej stavby (napr. na základe postúpenia práv a povinností z príslušného povolenia k umiestneniu alebo realizácii Oprávnenej stavby) a/alebo vlastníkom Oprávnenej stavby, s čím dáva Prenajímateľ podpisom tejto Zmluvy výslovný súhlas. Prenajímateľ nie je oprávnený postúpiť práva a povinnosti z tejto Zmluvy na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu Nájomcu.

15.9 Prenajímateľ vyhlasuje a zaručuje sa Nájomcovi, že:

a) je oprávnený nakladať s pozemkom uvedeným v bode 1.1 tejto Zmluvy spôsobom uvedeným v tejto Zmluve,

b) až do vzniku vecného bremena podľa Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018, sa zdrží akéhokoľvek konania (vrátane uskutočnenia právnych úkonov), ktoré by znemožnilo alebo sťažilo uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 alebo výkonu práv zodpovedajúcim vecnému bremenu alebo výkonu práv Nájomcu z tejto Zmluvy. Prenajímateľ sa najmä zaväzuje, že pozemok uvedený v bode 1.1. tejto neprevedie do vlastníctva tretej osoby bez súhlasu Nájomcu ani nezaťaží právom tretích osôb, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018 alebo výkonu práv zodpovedajúcim vecnému bremenu alebo výkonu práv Nájomcu z tejto Zmluvy, okrem uvedených v bode 9.8 tejto Zmluvy,

c) pozemok uvedený v bode 1.1 tejto Zmluvy nadobudol v súlade platnými právnymi predpismi a žiadna tretia osoba, okrem uvedených v bode 9.8 tejto Zmluvy, si neuplatňuje akékoľvek nároky k tomuto pozemku.

Prenajímateľ sa zaväzuje Nájomcovi, že vyhlásenia a záruky uvedené v tomto bode 15.9 sú pravdivé, správne a úplné ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy.

15.10 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, ich prejavy sú dostatočne určité, vážne a zrozumiteľné, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a na znak svojho súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali.

Prílohy:

- a) Príloha č. 1 - Grafické znázornenie Predmetu nájmu
- b) Príloha č. 2 – Geometrické plány
- c) Príloha č. 3 - Informatívny výpis z listu vlastníctva
- d) Príloha č. 4 – Znalecký posudok
- e) Príloha č. 5 – vzor Protokolu o odovzdaní Predmetu nájmu Nájomcovi
- f) Príloha č. 6 – Špecifikácia Stavieb
- g) Príloha č. 7 – Zmluva o zriadení vecného bremena č. 05.5-05-2018
- h) Príloha č. 8 – Špecifikácia Oprávnenej stavby
- i) Príloha č. 9 – Jednotková odplata za zriadenie vecného bremena pri zmene rozsahu vecného bremena

<p>V Bratislave, dňa V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p>Ing. Gabriel Szekeres predseda predstavenstva Verejné prístavy, a. s.</p>	<p>V Bratislave, dňa V mene Nájomcu:</p> <p>.....</p> <p>Ing. Ľuboš Kaštan člen predstavenstva Overon, a.s.</p>
<p>V Bratislave dňa V mene Prenajímateľa:</p> <p>.....</p> <p>Ing. Jozef Bódi člen predstavenstva Verejné prístavy, a. s.</p>	<p>V Bratislave, dňa V mene Nájomcu:</p> <p>.....</p> <p>Peter Píš člen predstavenstva Overon, a.s.</p>