

Zmluva č. 568/2022

o nájme pozemkov

uzatvorená podľa § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

Článok I

Zmluvné strany

1.1 Prenajímateľ: mestská časť Bratislava-Dúbravka

Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava
Zastúpený: RNDr. Martin Zaťovič – starosta
IČO: 00 603 406
DIČ: 2020919120
Bankové spojenie: VÚB, a.s.
IBAN: SK 31 0200 0000 0000 1012 8032
Variabilný symbol: **6210007866**
SWIFT: SUBASKBX

(ďalej len „*prenajímateľ*“)

1.2 Nájomca: Enviroinštitút o.z.

Sídlo: Harmincova 4, 841 01 Bratislava
Zastúpený: Martin Banič – predseda Správnej rady
IČO: 42447305

(ďalej len „*nájomca*“)

(Prenajímateľ a nájomca ďalej spolu ako „*zmluvné strany*“).

Článok II

Úvodné ustanovenia

1. Prenajímateľ je správcom nehnuteľností – pozemkov reg. „C“ katastra nehnuteľností:
parc. č. 2755/1 – ostatná plocha vo výmere 6 095 m², k. ú. Dúbravka, zapísaný na LV č. 1,
parc. č. 2755/2 – ostatná plocha vo výmere 1 213 m², k. ú. Dúbravka, zapísaný na LV č. 1,
parc. č. 2755/3 – ostatná plocha vo výmere 2 420 m², k. ú. Dúbravka, zapísaný na LV č. 1
(ďalej len „**Predmet nájmu**“).
2. Nájomca je vlastníkom stavby postavenej na pozemku parc. č. 2755/2 – ostatná plocha vo výmere 1 213 m², so súpisným číslom 3109, k. ú. Dúbravka, zapísanej na liste vlastníctva číslo 2608, vrátane príslušenstva - spevnené plochy, zeleň a oplotenie, postaveného na pozemku – parcelné číslo 2755/3, s výmerou 2420 m². Nájomca je taktiež výlučným vlastníkom inžinierskej stavby – detské dopravné ihrisko, postavenej na pozemku – parcelné číslo 2755/1, s výmerou 6095 m², vrátane príslušenstva – dopravné značenie detského dopravného ihriska, zeleň a oplotenie.

3. Vlastníkom nehnuteľností – pozemkov uvedených v odseku 1 tohto článku je hlavné mesto SR Bratislava. Predmet nájmu bol Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy zverený do správy mestskej časti Bratislava-Dúbravka a to Protokolom o zverení správy nehnuteľného majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a s ním súvisiacich práv a záväzkov č. 19/91 zo dňa 01.10.1991.
4. Nájomca – Enviroinštitút o.z. je občianskym združením, do pôsobnosti ktorého patrí, okrem iného, predovšetkým podpora a rozvoj ihrísk, športovísk a cyklotrás, ako aj podpora vzdelávania a informovanosti kvality života a ochrany životného prostredia, vrátane podpory ekologických stavieb.
5. Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka prijalo Uznesenie č. 294/2022 zo dňa 27.09.2022, ktorým schválilo nájom Pozemkov uvedených v odseku 1 tohto článku zmluvy pre Nájomcu.

Článok III

Predmet zmluvy a účel nájmu

1. Prenajímateľ prenecháva nájomcovi do užívania Predmet nájmu uvedený v článku I ods. 1 tejto zmluvy v celkovej výmere 9 728 m², tak ako je vyznačené v grafickej prílohe (snímkach z KN), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako Príloha č. 1.
2. Nájomca preberá do nájmu Predmet nájmu:
 - pozemok reg. „C“, parc. č. 2755/1, k. ú. Dúbravka za účelom dobudovania, rekonštrukcie a následného sprístupnenia dopravného ihriska, definovaného v čl. II, ods. 2 tejto zmluvy, verejnosti, ktoré je na ňom v čase podpisu tejto zmluvy už postavené a to v rozsahu a za podmienok stanovených touto zmluvou (ďalej len „*dopravné ihrisko Harmincova*“),
 - pozemok reg. „C“, parc. č. 2755/2, k. ú. Dúbravka, ktorý tvorí zastavanú plochu pod budovou vo vlastníctve nájomcu uvedenú v čl. II bod 2 tejto zmluvy,
 - pozemok reg. „C“ parc. č. 2755/3, k. ú. Dúbravka, ktorý tvorí zastavanú plochu pod prístupovou cestou k budove vo vlastníctve nájomcu uvedenú v čl. II bod 2 tejto zmluvy.
3. Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom Predmetu nájmu riadne oboznámený. Berie na vedomie, že plochy pozemkov tvoriace Predmet nájmu ako aj dopravného ihriska Harmincova sa nachádzajú v zanedbanom stave a na ich riadne užívanie je nevyhnutná ich revitalizácia a rekonštrukcia.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú 20 (slovom: dvadsať) rokov, a to od 20.06.2023 do 20.06.2043 (ďalej len ako „**Doba nájmu**“).
2. Po uplynutí Doby nájmu má nájomca prednostné právo na uzavretie novej nájomnej zmluvy na Predmet nájmu podľa tejto zmluvy. V takomto prípade je nájomca povinný túto

skutočnosť (využitie opcie na prednostné uzatvorenie nájomnej zmluvy) oznámiť prenajímateľovi minimálne 6 mesiacov pred skončením Doby nájmu.

3. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že použitie ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka na nájomný vzťah založený touto zmluvou, sa vylučuje.

Článok V

Cena nájmu

1. Nájomné je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade s Uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Dúbravka č. 294/2022 zo dňa 27.9.2022 nasledovne:
 - a) pred kolaudáciou rekonštrukcie budovy – stavby so súpisným č. 3109 vo vlastníctve nájomcu:
vo výške **0,10 EUR/m²/rok** za všetky pozemky spolu vo výmere 9 728 m², t. z. nájomné predstavuje sumu **972,80 EUR ročne** (slovom: deväťstosedemdesiatdva EUR a 80 eurocentov) **za celý Predmet nájmu.**
 - b) po kolaudácii rekonštrukcie budovy – stavby so súpisným č. 3109 vo vlastníctve nájomcu:
sa cena nájmu zvyšuje a to nasledovne: cena pozemku parc. č. 2755/2 vo výmere **1213 m²** sa zvyšuje na **1,50 EUR/m²/rok** a cena pozemkov parc. č. 2755/1 a 2755/3 spolu vo výmere **8 515 m²** ostáva nezmenená t.j. **0,10 EUR/m²/rok**, t. z. cena nájmu po kolaudácii budovy bude vo výške **2 671,00 EUR ročne** (slovom: dvetisíc šesťstosedemdesiatjeden EUR) **za celý Predmet nájmu.**
2. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že nájomca uhradí na účet prenajímateľa za užívanie Predmetu nájmu bez právneho titulu v období od **16.04.2022 do 19.06.2023** sumu vo výške **5 678,30 EUR** (slovom: päťtisícšesťstosedemdesiatosem EUR a 30 eurocentov) za celý Predmet nájmu, ktorá vychádza zo sumy 402,70 EUR/mesačne.
3. Nájomca sa zaväzuje uhradiť sumu uvedenú v bode 2 tohto článku zmluvy na účet prenajímateľa, ktorý je uvedený v záhlaví tejto zmluvy, a to do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy, pričom pri platbe uvedie nasledovný **VS 6210007866.**
4. Za obdobie od **20.06.2023 do 31.12.2023** uhradí nájomca na účet prenajímateľa pomernú časť bežného nájomného uvedeného v odseku 1 písm. a) tohto článku, t.j. sumu vo výške **486,40 EUR** (slovom: štyristoosemdesiatšesť EUR a 40 eurocentov), a to do 30 dní odo dňa podpísania tejto Zmluvy, s uvedením **VS 6210007866.**
5. Nájomca sa za obdobie od 01.01.2024 do 31.03.2043 zaväzuje uhrádzať bežné nájomné uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy každoročne na účet prenajímateľa, vždy do 30. júna príslušného kalendárneho roka za daný rok, s uvedením **VS 6210007866.** V roku, v ktorom nastane skutočnosť zakladajúca vznik povinnosti platby zvýšeného nájomného podľa ods. 1 písm. b) tohto článku zmluvy (t.j. kolaudácia rekonštrukcie budovy), sa povinnosť platiť takto určené nájomné vzťahuje na celý kalendárny rok, v ktorom táto skutočnosť nastane.

6. V prípade, že nájomca neuvedie pri platbe obdobie, ktorého sa úhrada týka, alebo uvedie obdobie, ktoré prenajímateľ eviduje ako uhradené, alebo ak nie je zrejmé, za aké obdobie nájomca úhradu poukazuje, určí obdobie, ktoré bude takouto úhradou pokryté, prenajímateľ.
7. V prípade omeškania s platbou ktorejkoľvek úhrady nájomného podľa tohto článku zmluvy je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 0,10% za každý deň omeškania z dlžnej sumy. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka týmto nie je dotknutá. Zmluvná pokuta je splatná na písomnú výzvu prenajímateľa v lehote uvedenej vo výzve, nie však kratšej ako 30 dní.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upravovať výšku nájomného v závislosti od ročného inflačného koeficientu oficiálne stanoveného Štatistickým úradom SR. Úprava sa vykoná s platnosťou od prvého mesiaca nasledujúceho po zverejnení inflačného koeficientu formou písomného oznámenia nájomcovi, pre ktorého sa dňom doručenia stane záväzným.

Článok VI Osobitné dojednania

1. Nájomca sa týmto zaväzuje vykonať rekonštrukciu dopravného ihriska Harmincova nad rámec bežných úprav a opráv, a to v rozsahu najmenej **vo výške 150 000,00 EUR** (slovom: stopäťdesiat tisíc EUR) (ďalej len „*Rekonštrukcia*“). Nájomca sa zaväzuje sumu podľa predchádzajúcej vety tohto bodu zmluvy do rekonštrukcie dopravného ihriska Harmincova vrátane infraštruktúry potrebnej na jeho prevádzkovanie, investovať **v priebehu prvých 5 rokov nájmu**.
2. Nájomca je povinný na žiadosť prenajímateľa preukázať preinvestovanie finančných prostriedkov vo výške podľa bodu 1 tohto článku zmluvy a to doložením podkladov/dokladov, na základe ktorých bude možné hodnoverne preukázať výšku takto preinvestovaných nákladov (napr. znalecký posudok, faktúry, výpisy z bankových účtov, výdavkové pokladničné doklady, iné účtovno-daňové doklady, t.j. pokladničné bloky, mzdové výměry a iné).
3. Pri ukončení nájomného vzťahu, a to aj v prípade jeho predčasného ukončenia, nájomca nemá nárok na úhradu finančných prostriedkov, ktoré preinvestoval do Predmetu nájmu ani na úhradu finančných prostriedkov, ktoré vynaložil na Rekonštrukciu dopravného ihriska Harmincova.
4. Podľa dohody zmluvných strán nájomca vykoná/resp. zabezpečí vykonanie najmä, nie však výlučne nasledovných činností a úkonov slúžiacich na Rekonštrukciu dopravného ihriska Harmincova:
 - celková revitalizácia spočívajúca v jeho oprave, úprave a jeho prípadnom rozšírení o nové športové činnosti,
 - oprava a modernizácia zvislého a vodorovného dopravného značenia,
 - inštalácia potrebných dopravných prvkov,

- vybudovanie nového bezpečného prístupu na dopravné ihrisko ako aj vybudovanie zodpovedajúceho zázemia pre jeho prevádzku (hygienické zázemie a učebne),
- vybavenie Predmetu nájmu ďalším príslušenstvom podľa dohody zmluvných strán,
- iné ďalšie činnosti podľa dohody zmluvných strán.

Článok VII

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je povinný a zaväzuje sa:

- a) užívať Predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, podmienkami stanovenými v tejto zmluve a zaväzuje sa zabezpečiť areál dopravného ihriska Harmincova pred jeho poškodením alebo zneužitím,
- b) zrekonštruovať dopravné ihrisko Harmincova a to na vlastné náklady tak, ako je uvedené v čl. VI bod 1 tejto zmluvy, v súlade s projektovou dokumentáciou, ktorú nájomca predloží prenajímateľovi na schválenie, pričom predbežná vizualizácia budúceho stavu dopravného ihriska Harmincova vrátane príslušenstva ako ideový návrh tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy. Na rekonštrukciu dopravného ihriska Harmincova sa prenajímateľ zaväzuje poskytnúť všetku potrebnú a očakávanú súčinnosť, a nájomca sa zaväzuje riadne sa o Predmet nájmu starať a po vykonaní rekonštrukčných prác podľa čl. VI bod 1 tejto zmluvy zabezpečovať na vlastné náklady bežnú celoročnú údržbu Predmetu nájmu vrátane zelene a zabezpečovania drobných opráv a úprav Predmetu nájmu,
- c) bezplatne sprístupniť v rozsahu min. 40 hodín týždenne v priebehu celého týždňa (vrátane víkendov) zrekonštruované dopravné ihrisko Harmincova (v období minimálne od 15. marca do 15. novembra bežného roka) počas prevádzkových hodín, širokej verejnosti a školským zariadeniam za účelom dopravnej a environmentálnej výchovy,
- d) informovať prenajímateľa o svojej činnosti na dosiahnutie účelu tejto zmluvy formou ročných správ vyhotovovaných nájomcom do konca mesiaca apríl nasledujúceho kalendárneho roka;
- e) doručiť prenajímateľovi kópiu kolaudačného rozhodnutia rekonštrukcie stavby súp. č. 3109, postavenej na pozemku parc. č. 2755/2, k. ú. Dúbravka a to v lehote najneskôr do 30 dní odo dňa právoplatnosti tohto rozhodnutia. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je nájomca povinný uhradiť na účet prenajímateľa zmluvnú pokutu vo výške 500,- EUR,
- f) uhrádzať prenajímateľovi nájomné v súlade s čl. V tejto zmluvy,
- g) uhradiť všetky škody na majetku prenajímateľa, ktoré vzniknú v dôsledku neprimeraného užívania Predmetu nájmu alebo inou činnosťou nájomcu. Nájomca berie na vedomie, že tejto zodpovednosti sa nemôže zbaviť pokiaľ nepreukáže, že škoda vznikla jeho zavinením,
- h) bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa nevykonať žiadne rekonštrukčné práce alebo stavebné úpravy na Pozemkoch s výnimkou Rekonštrukcie uvedenej v čl. VI bod 1 (rekonštrukcia dopravného ihriska Harmincova) a s výnimkou rekonštrukcie budovy so súpisným č. 3109, k. ú. Dúbravka uvedenej v čl. II bod 2 tejto zmluvy,
- i) zodpovedať v plnom rozsahu za protipožiarnu ochranu Pozemkov a zaväzuje sa pred začatím prevádzky dopravného ihriska vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie; požiar, resp. inú haváriu ohlásiť prenajímateľovi,
- j) plniť všetky povinnosti vyplývajúce z predpisov o ochrane zdravia a bezpečnosti pri práci, ochrane majetku a hygienických predpisov,

- k) bezodkladne oznámiť prenajímateľovi každú poistnú udalosť,
- l) nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu do podnájmu tretím osobám bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
- m) oznamovať prenajímateľovi bez zbytočného odkladu každú zmenu, ako napr. zmena sídla, štatutárneho orgánu a pod..

2. Prenajímateľ

- a) je povinný umožniť nájomcovi nerušene užívať Predmet nájmu za podmienok dohodnutých v tejto zmluve,
- b) je povinný poskytnúť nájomcovi všetku potrebnú a požadovanú súčinnosť potrebnú na užívanie Predmet nájmu v súlade s touto zmluvou,
- c) nezodpovedá za škody na majetku vnesenom nájomcom do Predmetu nájmu.

Článok VIII **Skončenie nájmu**

- 1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou môže zaniknúť alebo byť ukončený len nasledovne:
 - a) uplynutím doby, na ktorú sa uzatvára,
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán,
 - c) odstúpením od zmluvy zo strany prenajímateľa, ak nájomca poruší záväzok investície podľa článku VI bod 1 tejto zmluvy.
- 2. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom nasledujúcim po dni doručenia nájomcovi ako aj dňom odmietnutia prevzatia odstúpenia, a to aj v prípade, ak sa o tom nájomca nedozvedel.
- 3. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný Predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi, a to s prihliadnutím na opotrebenie, aké je obvyklé pri riadnom užívaní a údržbe.
- 4. V prípade, ak nájomca neodovzdá Predmet nájmu v lehote uvedenej podľa predchádzajúceho bodu tohto článku, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 100,- EUR za každý deň nesplnenia tejto povinnosti. Okrem zmluvnej pokuty je nájomca zároveň povinný uhradiť prenajímateľovi z titulu bezdôvodného obohatenia sumu zodpovedajúcu dohodnutému nájomnému.

Článok IX **Záverečné ustanovenia**

- 1. Právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- 2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné realizovať len formou písomných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami, pokiaľ v tejto zmluve nie je výslovne dohodnuté, že sa v konkrétnom prípade môže konkrétne ustanovenie meniť aj iným spôsobom.
- 3. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

4. Zmluvné strany týmto vyhlasujú a je medzi nimi nesporné (vzhľadom na ustanovenie čl .V. bod 2 bo tejto Zmluvy), že v období užívania Predmetu nájmu bez právneho titulu od 16.04.2022 do 19.06.2023 nájomca vykonával na Predmete nájmu údržbu a to aj nad rámec bežnej údržby, nakoľko stav Predmetu nájmu bol značne zanedbaný. Stav Predmetu nájmu k faktickému prevzatiu Nájomcom, ako aj stav v čase podpisu tejto Zmluvy je zdokumentovaný ako Príloha č. 3 – elektronický nosič dát s videozáznamom.
5. Ak by niektoré ustanovenia zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú svojim obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu zmluvy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
7. Zmluva je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých tri obdrží prenajímateľ a jedno nájomca.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

Príloha č. 1: Grafická príloha

Príloha č. 2: Ideový návrh k obnove dopravného ihriska Harmincova - vizualizácia

Príloha č. 3: Elektronický nosič dát s videozáznamom

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

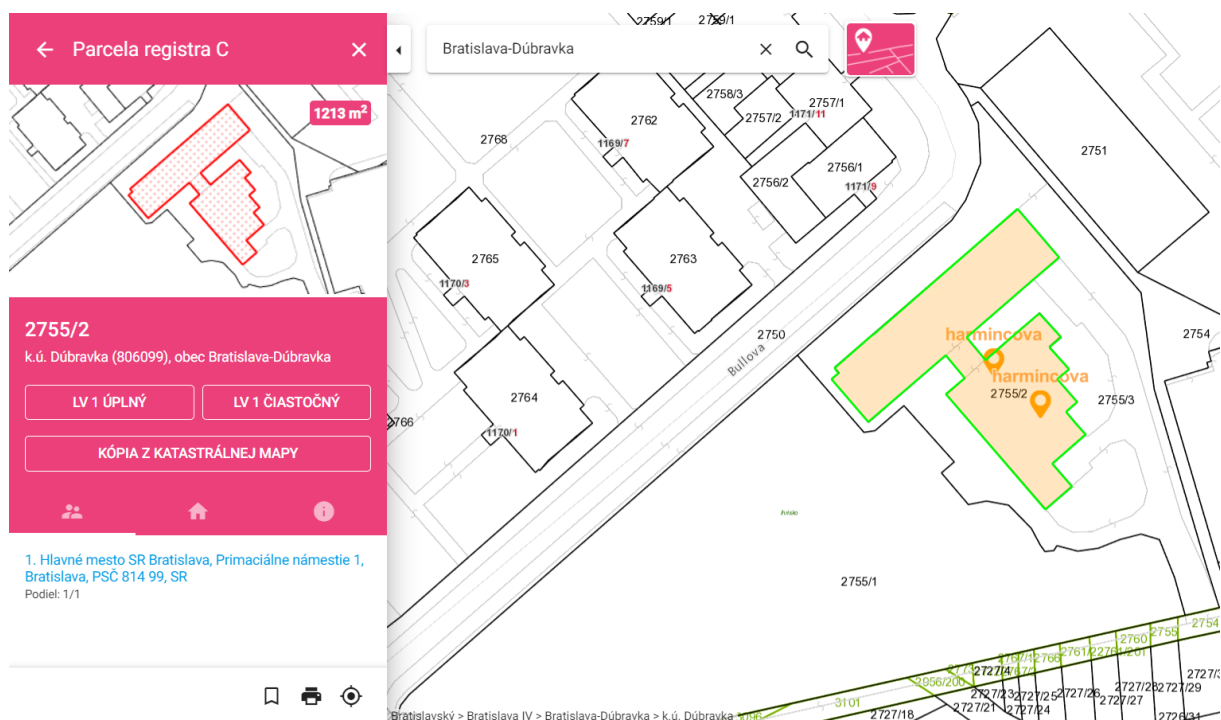
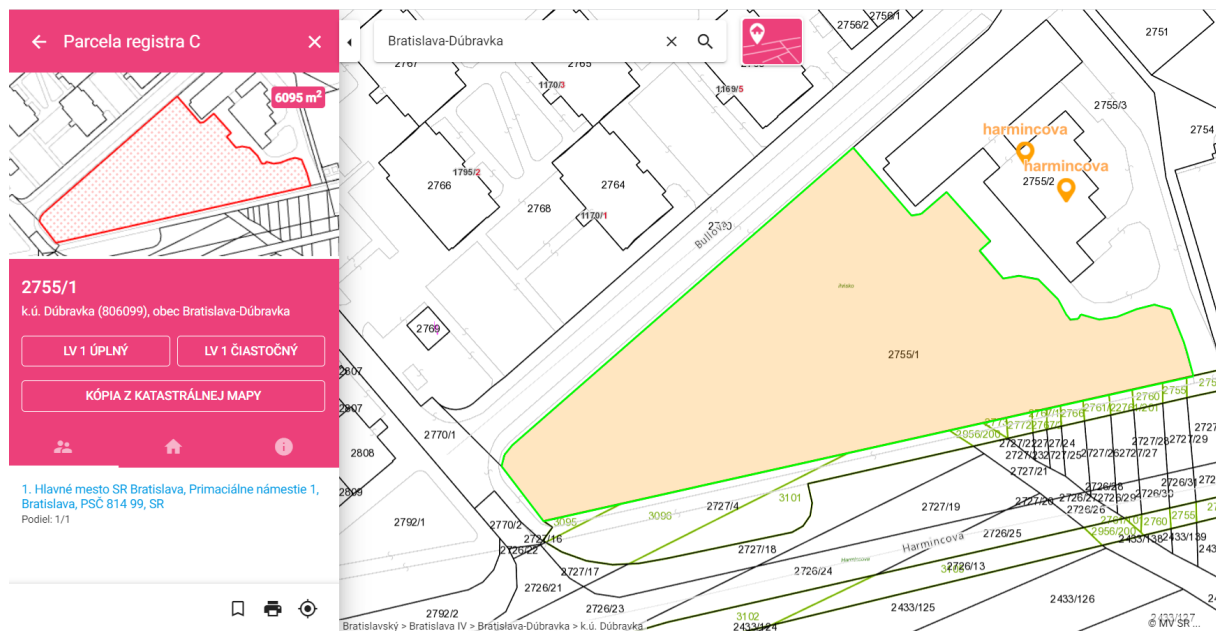
V Bratislave, dňa

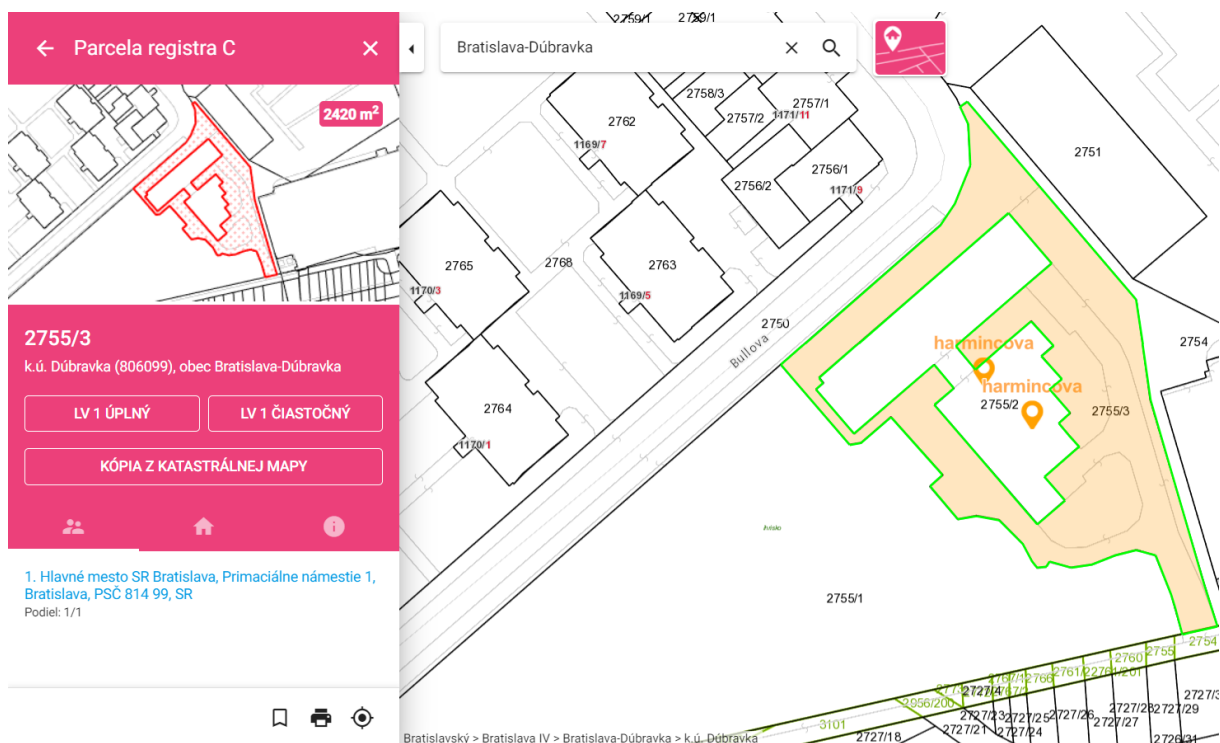
V Bratislave, dňa

RNDr. Martin Zaťovič
starosta

Martin Banič
predseda Správnej rady

Príloha č. 1: Grafická príloha





Príloha č. 2: Ideový návrh k obnove dopravného ihriska Harmincova - vizualizácia

