

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka
(ďalej len „Zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:	Mestská časť Bratislava-Ružinov
Sídlo:	Mierová 21, 827 05 Bratislava
Zastúpený:	Ing. Martinom Chrenom, starostom
IČO:	00 603 155
DIČ:	2020699516
Bankové spojenie (IBAN):	SK38 0200 0000 0018 1531 5657
Variabilný symbol:	6770007682
Konštantný symbol:	0308

(ďalej len „**Prenajímateľ**“ v príslušnom gramatickom tvare)

a

Nájomca:	INTRADE Financial Investments, s.r.o.
Sídlo:	Ružová dolina 6, 821 08 Bratislava
Zastúpený:	Dr. Oz Fürth, konateľ spoločnosti
IČO:	51 676 842
DIČ:	2120754163
IČ DPH:	SK2120754163
Bankové spojenie (IBAN):	
Zapísaný v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III Oddiel: Sro, Vložka číslo:	128156/B

(ďalej len „**Nájomca**“ v príslušnom gramatickom tvare)

Prenajímateľ a Nájomca spolu aj ako „**zmluvné strany**“ alebo jednotlivito aj ako „**zmluvná strana**“ v príslušnom gramatickom tvare

PREAMBULA

Podkladom pre uzatvorenie tejto Zmluvy je prijaté uznesenie Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava č. 170/IX/2023 dňa 12.12.2023, ktoré bolo v súlade s § 9a a ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojení s Článkom 14 ods. 8 písm. a) Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Článok I.

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ na základe Protokolu č. 11 88 0936 19 00 zo dňa 18.08.2020 vykonáva správu majetku hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k pozemkom registra C - KN katastrom nehnuteľností evidovaných ako parc. č. 10569/2 a parc. č. 21889/2 v katastrálnom území Nivy.
2. Prenajímateľ na základe Protokolu č. 24/91 zverení obecného majetku a s ním súvisiacich majetkových práv a záväzkov do správy mestskej časti Bratislava-Ružinov k pozemku registra C-KN parc. č. 10566/3 v katastrálnom území Nivy.
3. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky registra C-KN v katastrálnom území Nivy, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, v nasledujúcej špecifikácii a v rozsahu:
 - a) **parc. č. 10566/3**, zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 244 m², evidovaný na liste vlastníctva číslo 1 **v rozsahu 3 m²**;
 - b) **parc. č. 10569/2**, ostatná plocha o celkovej výmere 3340 m², evidovaný na liste vlastníctva číslo 1 **v rozsahu 2314 m²**;pričom zmluvné strany sa dohodli, že skutočný rozsah záberu bude zo strany Nájomcu oznámený Prenajímateľovi ku dňu začatia plynutia doby nájmu a počas trvania tejto Zmluvy, t. j. počas doby nájmu môže byť tento určený rozsah zmenený na základe písomného oznámenia Nájomcu v závislosti od skutočnej potreby záberu, avšak vždy len do uvedeného maximálneho rozsahu záberu.
4. Prenajímateľ zároveň prenecháva do užívania Nájomcovi pozemok registra C-KN v katastrálnom území Nivy, okres Bratislava II, obec: Bratislava-Ružinov, evidovaný na liste vlastníctva číslo 797 ako parc. č. **21889/2**, ostatná plocha o celkovej výmere 449 m², **v rozsahu 161 m²**; pričom zmluvné strany sa dohodli, že skutočný rozsah záberu bude zo strany Nájomcu oznámený Prenajímateľovi ku dňu začatia plynutia doby nájmu a počas trvania tejto Zmluvy, t. j. počas doby nájmu môže byť tento určený rozsah zmenený na základe písomného oznámenia Nájomcu v závislosti od skutočnej potreby záberu, avšak vždy len do uvedeného maximálneho rozsahu záberu.
5. Prenajímateľ prenecháva do užívania Nájomcovi pozemky opísané v bodoch 3. a 4. tohto ustanovenia tejto Zmluvy (ďalej spolu len „**predmet nájmu**“).
6. **Celková maximálna výmera rozsahu záberu predmetu nájmu predstavuje 2478 m².**
7. Nájomca sa zaväzuje za predmet nájmu Prenajímateľovi dohodnuté nájomné v súlade s Článkom III. Tejto Zmluvy

8. Nájomca je oprávnený predmet nájmu užívať výlučne za účelom úpravy/rekonštrukcie chodníkov, výstavby detského ihriska a sadových úprav, ktoré priamo a/alebo nepriamo súvisia s prípravou, realizáciou a užívaním stavby projektu „Polyfunkčný komplex „NOVÝ TRH“, Ružová dolina, Bratislava“, ktorý bude situovaný v katastrálnom území Nivy, na pozemkoch vo vlastníctve Nájomcu. Zmluvné strany vyhlasujú, že v rámci práva nájmu je Nájomca oprávnený užívať predmet nájmu v maximálne vymedzenom rozsahu za účelom stavebno-technickej realizácie uvedených činností, vrátane zriadenia staveniska pre „Polyfunkčný komplex „NOVÝ TRH“, Ružová dolina, Bratislava“, pričom sa Nájomca zaväzuje na základe osobitnej písomnej zmluvy v rámci napĺňania osobitného zreteľa podľa uznesenia Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Ružinov č. 170/IX/2023 zo dňa 12.12.2023, zaväzuje na vlastné náklady zabezpečiť:
- a) na predmete nájmu návrh projektu úpravy existujúcej zelene a sadových úprav parkového charakteru, vrátane komunikačných trás pre peších;
 - b) návrh projektu detského ihriska;
 - c) realizáciu navrhnutých projektov Sadových úprav a Detského ihriska.
9. Nájomca podpisom tejto Zmluvy vyhlasuje, že je so stavom Predmetu nájmu a miestnymi pomermi oboznámený, že predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
10. Táto Zmluva je pre Nájomcu, ktorý je investorom stavby „Polyfunkčný komplex „NOVÝ TRH“, Ružová dolina, Bratislava“ dokladom preukazujúcim k predmetu nájmu právo podľa ust. § 58 ods. 2 a ust. § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Článok II.

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva **na dobu určitú**, pričom doba nájmu začne plynúť odo dňa kedy Nájomca oznámi Prenajímateľovi začatie stavebných prác na „Polyfunkčnom komplexe „NOVÝ TRH“, Ružová dolina, Bratislava“ a bude trvať do dňa, kedy Nájomca doručí Prenajímateľovi návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre „Polyfunkčný komplex „NOVÝ TRH“, Ružová dolina, Bratislava“.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený nasledovným spôsobom:
 - a) písomnou dohodou zmluvných strán;
 - b) písomným odstúpením od Zmluvy z dôvodu závažného porušenia povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu s účinkami ex nunc. Závažným porušením Zmluvy je také porušenie, ktoré je v tejto Zmluve výslovne označené ako závažné porušenie. Právne účinky odstúpenia od Zmluvy nastanú dňom nasledujúcim po dni jeho doručenia druhej zmluvnej strane, a to aj v prípade, že sa o tom druhá zmluvná strana nedozvie;
 - c) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi do konkurzu;
 - d) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Nájomca vstúpi do likvidácie;
 - e) zánikom Zmluvy bez ďalšieho úkonu, a to dňom kedy Prenajímateľ prestane byť správcom predmetu nájmu.
3. Nájomca sa zaväzuje vznik skutočností uvedených v bode 2 písm. c) a d) tohto ustanovenia tejto Zmluvy bezodkladne, najneskôr do piatich (5) dní, písomne oznámiť Prenajímateľovi, v opačnom prípade je Nájomca povinný platiť odplatu vo výške

dohodnutého nájomného v zmysle Článku III. Tejto Zmluvy až do dňa doručenia predmetného písomného oznámenia Prenajímateľovi.

4. Výpovedi a odstúpeniu od Zmluvy môže predchádzať písomné upozornenie Prenajímateľa Nájomcovi o porušení zmluvných podmienok.

Článok III.

Nájomné a spôsob jeho zaplatenia

1. Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi predmet nájmu za nájomné vo výške **30,00 eur/m²/rok. Celková maximálna výška ročného nájomného za maximálny rozsah záberu predmetu nájmu o výmere 2478 m² predstavuje sumu 74 340,-- eur** (slovom: sedemdesiatštyritisíctristoštyridsať eur).
2. Ročné nájomné za skutočný rozsah predmetu nájmu podľa Článku I. bodov 3. a 4. tejto Zmluvy sa Nájomca zaväzujú uhrádzať bezhotovostne na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto Zmluvy s uvedením variabilného symbolu, ktorý je taktiež uvedený v záhlaví tejto Zmluvy.
3. Lehota splatnosti ročného nájomného je do 15. dňa posledného mesiaca prvého štvrťroka príslušného kalendárneho roka, t. j. vždy k 15. marcu príslušného kalendárneho roka.
4. Prvé nájomné (aliquótnu časť ročného nájomného podľa bodu 2 tohto ustanovenia tejto Zmluvy) je splatné do 15 dní odo dňa začatia plynutia doby nájmu tejto Zmluvy.
5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za riadne a včas uhradené dňom pripísania v prospech účtu Prenajímateľa.
6. V prípade, ak dôjde k ukončeniu nájomného vzťahu v priebehu roka, vypočíta sa aliquótna časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného v zmysle bodu 2. tohto ustanovenia tejto Zmluvy sa vynásobí počtom dní trvania zmluvného vzťahu v kalendárnom roku, v ktorom dochádza k ukončeniu nájomného vzťahu založenému touto Zmluvou.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že ak Nájomca nezaplatí nájomné podľa tejto Zmluvy riadne a včas, je povinný zaplatiť Prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Povinnosť Nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 369 Obchodného zákonníka týmto nie je dotknutá.
8. V súlade s ust. Článku 14 ods. 11 Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Ružinov a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava- Ružinov zo dňa 12.12.2023, je Prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za predmet nájmu v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne spôsobom uvedeným v tomto bode. Nájomné platné k 31. decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01. januára nasledujúceho roka. Písomné oznámenie o zvýšení nájomného je Prenajímateľ povinný zaslať Nájomcom na adresu Nájomcov uvedenú v záhlaví Zmluvy, **a to najneskôr do 01. mája príslušného kalendárneho roka**, za ktorý sa nájomné platí. K úprave nájomného môže dôjsť prvýkrát od 01. januára nasledujúceho kalendárneho roka. Zvýšené nájomné je Nájomca povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude Nájomcovi doručené po zaplatení nájomného, uhradí Nájomca rozdiel medzi pôvodnou výškou zaplateného nájomného a výškou nájomného zvýšeného o mieru inflácie v lehote 30 dní od doručenia písomného oznámenia.

Článok IV.

Práva a povinnosti Nájomcov

1. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu a/alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, s výnimkou užívania predmetu nájmu tretími osobami v spojitosti s účelom užívania špecifikovaným v čl. I bode 8 tejto Zmluvy. Za porušenie tejto povinnosti je Prenajímateľ oprávnený požadovať zmluvnú pokutu vo výške 50% **celkovej maximálnej výšky ročného nájomného za maximálny rozsah záberu predmetu nájmu, t. j. zo sumu 74 340,-- eur**. Nájomca sa zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe Prenajímateľom vystavenej a zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy.
2. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa k predmetu nájmu.
3. V prípade porušenia podmienok tejto Zmluvy je Nájomca povinný na vlastné náklady bezodkladne zabezpečiť odstránenie dôsledkov svojho neoprávneného konania, resp. konania tretích osôb.
4. Nájomca pri užívaní predmetu nájmu vystupuje ako samostatný právny subjekt voči štátnym, resp. iným správnym a kontrolným orgánom a zodpovedá za dodržiavanie všetkých právnych predpisov súvisiacich s jeho činnosťou. V prípade porušenia týchto predpisov, Nájomca výlučne sám znáša dôsledky ich porušenia a zodpovedá za prípadnú škodu.
5. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi súvisiacu s ust. § 2 zákona č. 315/2016Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za závažné porušenie Zmluvy.
6. Nájomca je povinný ihneď písomne oznámiť Prenajímateľovi každú zmenu adresy určenej na doručovanie písomností a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Nájomcu, uvedených v tejto Zmluve, najneskôr do piatich (5) dní po nej. Porušenie tejto povinnosti Nájomcu sa považuje za závažné porušenie tejto Zmluvy.
7. Odvoz odpadu z Predmetu nájmu si Nájomca zabezpečí na vlastné náklady. Zhromažďovanie a uskladňovanie odpadu na Predmete nájmu nie je prípustné. V prípade, ak počas trvania nájomného vzťahu vznikne na Predmete nájmu skládka odpadu, je Nájomca povinný na základe písomnej výzvy zo strany Prenajímateľa odstrániť predmetnú skládku na vlastné náklady. Za prípadne uložené sankcie zodpovedá Nájomca.
8. Nájomca je povinný na vlastné náklady a na základe osobitnej písomnej zmluvy zabezpečiť:
 - a) na predmete nájmu návrh projektu úpravy existujúcej zelene a sadových úprav parkového charakteru, vrátane komunikačných trás pre peších;
 - b) návrh projektu detského ihriska;
 - c) realizáciu navrhnutých projektov Sadových úprav a Detského ihriska.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti budú miestom doručenia adresy Nájomcov uvedené v záhlaví tejto Zmluvy.
10. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že v prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené druhej zmluvnej strane, aj keď:
 - a) adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky;
 - b) zásielka bola na pošte uložená a adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel;
 - c) bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta na adrese uvedenej v Zmluve zistiť a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa, a teda nie je možné písomnosť doručiť; písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy, ak sa Adresát o tom nedozvie.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku, alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto Zmluvou neupravených platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto Zmluve, jej dodatkoch alebo jej prílohách odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto Zmluvy ukáže (alebo sa sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto Zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie v rámci právomoci príslušných súdov Slovenskej republiky a za použitia slovenského práva.
5. Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu všetkých zmluvných strán a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ust. § 47a Občianskeho zákonníka v spojení s § 5a 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.
6. Táto Zmluva je vyhotovená v siedmych (7) rovnopisoch pričom Nájomca obdrží tri (3) rovnopis Zmluvy a Prenajímateľ obdrží štyri (4) rovnopisy tejto Zmluvy.
7. Zánikom tejto Zmluvy nie je dotknutá účinnosť tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto Zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti Zmluvy.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto Zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej obsahu a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.

V Bratislave, dňa 19.03.2024

V Bratislave, dňa 12.02.2024

Prenajímateľ:
Mestská časť Bratislava-Ružinov

Nájomca:
INTRADE Financial Investments, s.r.o.

.....
Ing. Martin Chren, v.r.
s t a r o s t a

.....
Dr. Oz Fürth, v.r.
konateľ spoločnosti