

ZMLUVA O NÁJME NEHNUTEĽNOSTI

Zmluvné strany:

Obchodné meno:	Čerešne Plaza, s.r.o.
Sídlo:	Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava - mestská časť Staré Mesto
IČO:	53 075 986
DIČ:	2121324447
IČ DPH:	SK7020000581
Zápis v obchodnom registri:	Mestský súd Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 145511/B
Štatutárny orgán:	Ing. Ivan Rolný, konateľ Mgr. arch. Igor Lichý, konateľ

(ďalej len „**Prenajímateľ**“)

a

Názov:	Bratislavský samosprávny kraj
Sídlo:	Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
IČO:	36 063 606
V zastúpení:	Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda

(ďalej len „**Nájomca**“)

Prenajímateľ a nájomca (ďalej spolu tiež „**Zmluvné strany**“ a samostatne aj „**Zmluvná strana**“) sa v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších prepisov, ustanovení zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov, dohodli na uzavretí tejto zmluvy o nájme nehnuteľnosti (ďalej len „**Zmluva**“) za nasledovných podmienok:

Čl. I

Preambula

- 1.1 Keďže Prenajímateľ je výlučným vlastníkom Pozemku (ako je špecifikovaný v bode 2.1 tejto Zmluvy), v blízkosti budovy Strednej odbornej školy gastronómie a hotelových služieb v Bratislave - Dúbravke, na ktorého časti sa nachádza komunikácia určená pre chodcov, oddelená od vozovky výškovo, a túto časť Pozemku - „Budúci predmet zámeny 1“ (ako je vyznačená v zameraní vyobrazenom na náčrte vypracovanom spoločnosťou autorizovaného architekta Architekti Šebo Lichý s.r.o., IČO: 36 827 614 (ďalej len „**Situácia 1 - chodníky**“), ktorá je predmetom nájmu podľa tejto Zmluvy, má Prenajímateľ záujem zameniť tak, aby sa stala výlučným vlastníctvom Nájomcu;
- 1.2 Keďže Nájomca je výlučným vlastníkom pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území: DÚBRAVKA, obec: BA-m.č. Dúbravka, okres: Bratislava IV, zapísaných na LV č. 3794, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor ako parcely registra „C“, a to pozemku s parcelným č. 2435/28 a pozemku s parcelným č. 2435/38, na ktorých časti sa nachádza zeleň, a tieto časti - „Budúci predmet zámeny 2“ (ako sú vyznačené v zameraní vyobrazenom na náčrte vypracovanom spoločnosťou autorizovaného architekta Architekti Šebo Lichý s.r.o., IČO: 36 827 614 (ďalej len „**Situácia 2 - chodníky**“) má Nájomca záujem zameniť tak, aby sa stali výlučným vlastníctvom Prenajímateľa;

- 1.3 Keďže zámena pozemkov (ich častí), ako je opísaná v bodoch 1.1 a 1.2 vyššie, bude pre Zmluvné strany relevantná najskôr po tom, ako nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie k Polyfunkčnému komplexu Čerešne 5, ktorého stavebníkom bude Prenajímateľ (alebo tretia osoba, na ktorú Prenajímateľ postúpi práva a povinnosti z vydaného územného rozhodnutia), Zmluvné strany uzavreli v deň uzavretia tejto Zmluvy aj osobitnú zmluvu o uzavretí budúcej zámennej zmluvy (ďalej len „**ZoBZ**“), predmetom ktorej je záväzok Zmluvných strán uzavrieť realizačnú zámennú zmluvu k Budúcemu predmetu zámeny 1 a k Budúcemu predmetu zámeny 2 (ďalej len „**Budúca zmluva**“);

do okamihu uzavretia ZoBZ, za účelom usporiadania vzájomných právnych vzťahov, pristúpili Zmluvné strany k uzavretiu tejto Zmluvy.

Čl. II

Predmet Zmluvy, predmet nájmu

- 2.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území: DÚBRAVKA, obec: BA-m.č. Dúbravka, okres: Bratislava IV, zapísaných na LV č. 3910, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor ako parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	List vlastníctva
2435/31	384	Zastavaná plocha a nádvorie	3910

(ďalej len „**Pozemok**“).

- 2.2 Na časti Pozemku špecifikovaného v bode 2.1 tejto Zmluvy sa nachádza chodník pre chodcov, ktorého výmera predstavuje (v zmysle zamerania vyobrazeného na Situácii 1 - chodníky) **112 m2** (ďalej v texte tejto Zmluvy ako „**Predmet nájmu**“).
- 2.3 Prenajímateľ touto Zmluvou prenecháva Nájomcovi Predmet nájmu do užívania, a to za odplatu („**Nájomné**“), ktorého výšku Zmluvné strany dohodli nižšie v Čl. IV tejto Zmluvy.

Čl. III

Účel nájmu

- 3.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu v súlade s účelom jeho využitia, ktorým je chodník pre chodcov. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že Nájomca je oprávnený vykonávať na Predmete nájmu stavebné úpravy, výlučne však v podobe stavebných úprav chodníka - komunikácie určenej pre chodcov, a za predpokladu predchádzajúceho odsúhlasenia zo strany Prenajímateľa; za týmto účelom je Nájomca povinný doručiť Prenajímateľovi, zaslaním správy na e-mailovú adresu: cukan@itb.sk bližšiu špecifikáciu stavebných úprav chodníka - komunikácie určenej pre chodcov, a to min. 2 (dva) týždne pred ich realizáciou. Pokiaľ Prenajímateľ nevysloví s návrhom stavebných úprav písomný nesúhlas do 10-tich dní odo dňa doručenia bližšej špecifikácie stavebných úprav, má sa za to, že Prenajímateľ s navrhovanými stavebnými úpravami chodníka súhlasí.
- 3.2 Nájomca nie je oprávnený dať Predmet nájmu, resp. jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa. Tým nie je dotknuté oprávnenie širokej verejnosti využívať Predmet nájmu v súlade s účelom jeho využitia.
- 3.3 Zmena účelu nájmu je možná len po predchádzajúcej písomnej dohode Zmluvných strán.

Čl. IV

Nájomné a Doba nájmu

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli, že Nájomné, t. j. odplata za užívanie Predmetu nájmu z titulu tejto Zmluvy je vo výške **1,- €/rok** (slovom: jedno euro ročne). K sume Nájomného bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov. Zmluvné strany sa zároveň dohodli, že v prípade ak nájomný vzťah založený touto Zmluvou nebude trvať celý kalendárny rok, Prenajímateľovi prináleží tzv. znížené Nájomné vo výške **0,50 €** (slovom: päťdesiat eurocentov).
- 4.2 Nájomca je povinný uhrádzať Nájomné na základe faktúry vystavenej zo strany Prenajímateľa. Prenajímateľ vystaví faktúru za prvý neúplný rok trvania tejto Zmluvy, vo výške 0,50 €, do 15-tich dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Faktúry za každý ďalší kalendárny rok trvania tejto Zmluvy bude Prenajímateľ vystavovať v mesiaci december príslušného kalendárneho roka; v prípade ukončenia nájmu v priebehu kalendárneho roka vystaví Prenajímateľ faktúru na úhradu príslušného Nájomného najneskôr v posledný deň trvania tejto Zmluvy.
- 4.3 Nájomný vzťah založený touto Zmluvou je dojednaný na **dobu určitú**, v trvaní (i) do okamihu povolenia vkladu vlastníckeho práva k časti Pozemku, ktorý sa nachádza pod Predmetom nájmu, v prospech Nájomcu, alebo (ii) do okamihu márneho uplynutia lehoty na uzavretie Budúcej zmluvy z titulu ZoBZ, Nájomcu, alebo (iii) do okamihu zániku ZoBZ v zmysle jej ustanovení, podľa toho, ktorý z uvedených okamihov nastane skôr (ďalej „**Doba nájmu**“).
- 4.4 Nájomný vzťah založený touto Zmluvou zanikne uplynutím Doby nájmu. Nájomný vzťah možno ukončiť pred uplynutím Doby nájmu písomnou dohodou Zmluvných strán alebo výpoveďou niektorej zo Zmluvných strán, aj bez uvedenia dôvodu, s výpovednou dobou 3 (tri) mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej Zmluvnej strane. Iné spôsoby ukončenia tejto Zmluvy sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Čl. V

Práva a povinnosti Zmluvných strán

- 5.1 Prenajímateľ je povinný odovzdať Nájomcovi Predmet nájmu v deň účinnosti tejto Zmluvy.
- 5.2 Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu počas Doby nájmu, akceptujúc prípadné podmienky a obmedzenia vydané príslušnými orgánmi štátnej správy, resp. samosprávy.
- 5.3 Nájomca je povinný starať sa o to, aby na Predmete nájmu nevznikla škoda. Nájomca je povinný na vlastné náklady a okamžite odstrániť všetku škodu spôsobenú na Predmete nájmu Nájomcom, resp. osobami, ktorým Nájomca umožnil prístup na plochu Predmetu nájmu, s výnimkou škôd vzniknutých v dôsledku obvyklého opotrebenia.
- 5.4 Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť a strpieť vstup Nájomcu a ním poverených tretích osôb na Predmet nájmu, v súlade s účelom nájmu podľa tejto Zmluvy.
- 5.5 Prenajímateľ je počas trvania nájomného vzťahu založeného touto Zmluvou oprávnený vykonávať potrebnú technickú kontrolu Predmetu nájmu a kontrolovať, či Nájomca užíva Predmet nájmu riadnym spôsobom a v súlade so zmluvne dohodnutými podmienkami.
- 5.6 Nájomca berie na vedomie, že Predmet nájmu nie je poistený a že Prenajímateľ nezodpovedá za akúkoľvek škodu, ktorá vznikla na veciach Nájomcu alebo na veciach tretích osôb na ploche Predmetu nájmu.
- 5.7 Nájomca je oprávnený sám a na vlastné náklady zabezpečiť majetok proti odcudzeniu, poškodeniu alebo zničeniu a zväžiť účelnosť jeho poistenia taktiež na vlastné náklady.

- 5.8 Akákoľvek škoda, ktorá vznikne na ploche Predmetu nájmu a bude spôsobená Nájomcom, resp. osobami majúcími vzťah k Nájomcovi, bude Nájomcom odstránená. V opačnom prípade sa Nájomca zaväzuje k náhrade vzniknutej škody, následkov škody ako aj nákladov na odstránenie škody v plnej výške Prenajímateľovi, bezodkladne po výzve Prenajímateľa.

Čl. VI

Záverečné ustanovenia

- 6.1 V otázkach touto Zmluvou neupravených sa práva a povinnosti Zmluvných strán riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka.
- 6.2 Zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z ktorých 4 obdrží Nájomca a 2 Prenajímateľ.
- 6.3 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi Zmluvnými stranami a účinnosť v deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, a to v súlade s ustanoveniami § 47a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších právnych predpisov.
- 6.4 Ak sa niektoré z ustanovení tejto Zmluvy stane neúčinným alebo neplatným podľa platného práva, takéto ustanovenie bude neúčinné len do takej miery, do akej je neúčinné či neplatné, pričom zostávajúce ustanovenia tejto Zmluvy ostávajú naďalej záväzné a v plnej platnosti a účinnosti. Pokiaľ nastane takáto situácia, Zmluvné strany nahradia toto neúčinné či neplatné ustanovenie iným ustanovením, ktoré sa svojím obsahom a účelom bude čo najviac približovať k obsahu a účelu neúčinného a/alebo neplatného ustanovenia.
- 6.5 Zmluvné strany vyhlasujú, že obsah tejto Zmluvy a obsah súvisiacich dokumentov je im jasný, určitý a zrozumiteľný. Zmluvné strany ďalej potvrdzujú, že ich vôľa pri uzatváraní tejto Zmluvy je slobodná a vážna, nie sú im známe žiadne prekážky, ktoré by bránili uzatvoreniu tejto Zmluvy, túto Zmluvu si riadne prečítali a že Zmluva nie je uzavretá v rozpore s dobrými mravmi a zásadami poctivého obchodného styku.

Prílohy (neoddeliteľné súčasť Zmluvy):

Situácia 1 - chodníky

Situácia 2 - chodníky

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

Prenajímateľ:

Nájomca:

Čerešne Plaza, s.r.o.

Ing. Ivan Rolný
konateľ

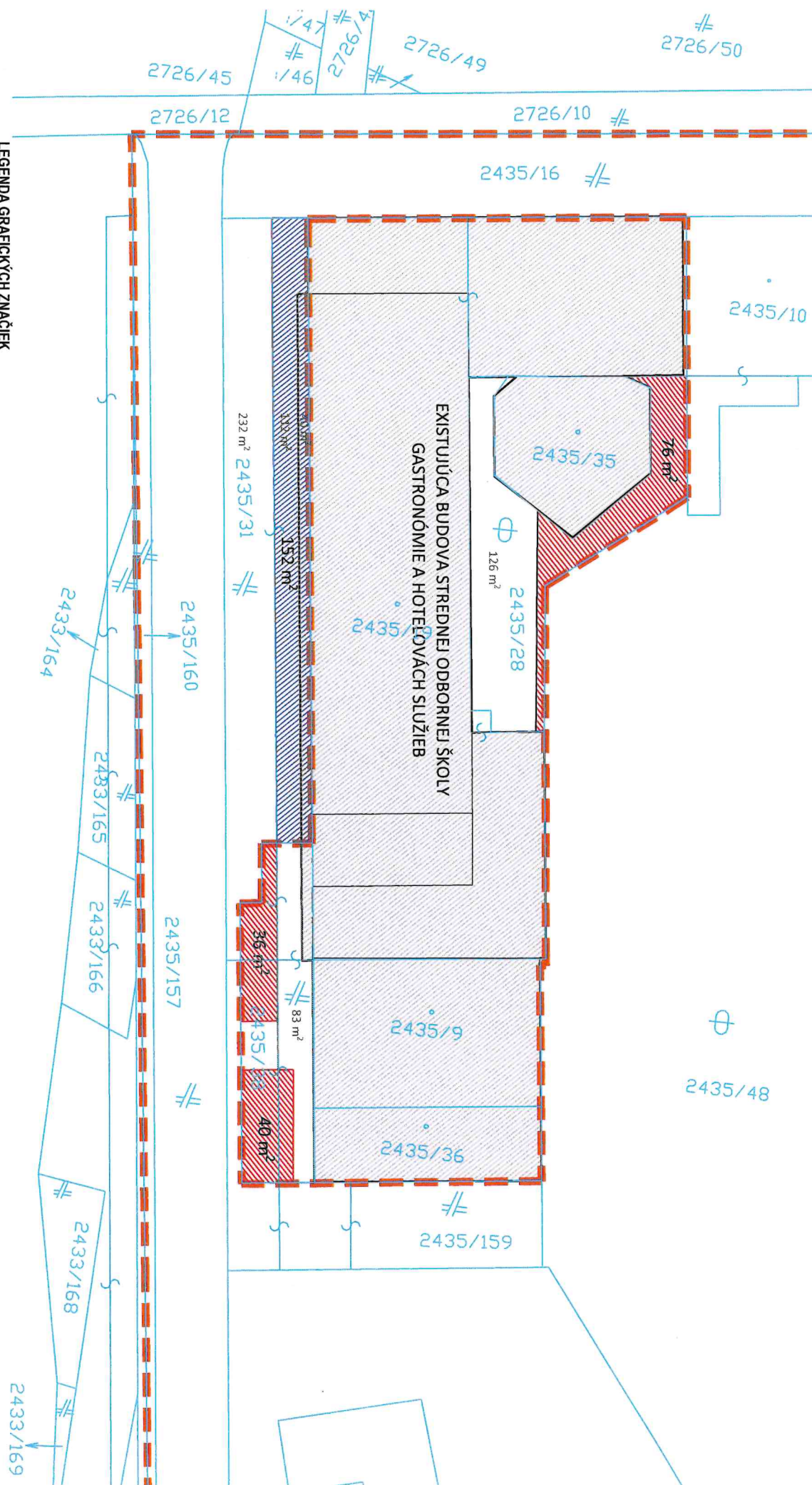
Bratislavský samosprávny kraj

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda

Čerešne Plaza, s.r.o.

Mgr. arch. Igor Lichý
konateľ

PRILOHA č. 1



LEGENDA GRAFICKÝCH ZNAČIEK

- 2435/10
- parcely číslo
- hranica parcely
- hranica nešného a bilancovaného uzemia Čerešne 5
- existujúce okolité stavebné objekty
- parcely vo vlastníctve Čerešne Plaza s.r.o.
- parcely vo vlastníctve BSK

tabuľka dokladných parcel	číslo podľa KN	vlastník
2435/28	BSK	BSK
2435/31	Čerešne Plaza s.r.o.	BSK
2435/38	BSK	BSK

