

NÁJOMNÁ ZMLUVA a ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA

(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená podľa § 663 v spojení s § 50a a § 51 a nasl. ust. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník, v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“)

medzi zmluvnými stranami:

1/ PRENAJÍMATEĽ / BUDÚCI POVINNÝ Z VECNÉHO BREMENA

Slovenská republika, v mene ktorej koná správca

Obchodné meno: SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK,
štátny podnik

Sídlo: Karloveská 2, 841 04 Bratislava – mestská časť Karlova Ves

Právna forma: štátny podnik

Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
Oddiel Pš, vložka č. 427/B

Zastúpený: Ing. Jozef Moravčík, generálny riaditeľ

IČO: 36 022 047

DIČ: 2020066213

IČ DPH: SK 2020066213

Bankové spojenie:

IBAN:

Názov a adresa organizačnej jednotky podniku, ktorej sa právny úkon týka:

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik

Povodie Dunaja, odštepný závod

Martinská 49, 821 05 Bratislava

(ďalej len „prenajímateľ/budúci oprávnený z vecného bremena“)

a

2/ NÁJOMCA / BUDÚCI OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA

Obchodné meno : STUDNÍČKA DEVELOPMENT s.r.o.

Sídlo: Račianska 96, 831 02 Bratislava

Právna forma: spoločnosť s ručením obmedzeným

Zastúpená: Jakub Molnár, konateľ
Mgr. Juraj Kríž, PhD., konateľ

IČO: 50 693 701

DIČ: 2120420841

IČ DPH: SK2120420841

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísaný: Obchodný register Mestského súdu Bratislava III,
oddiel Sro, vložka č. 119713/B

(ďalej len „nájomca / budúci povinný z vecného bremena“ a spolu s prenajímateľom /
budúcim povinným z vecného bremena ďalej len „zmluvné strany“)

Článok I.

Predmet a účel zmluvy

1. Prenajímateľ je na základe zákona č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov a zákona 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) správcom nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Slovenskej republiky, a to:
 - pozemok parcela registra **E KN parcelné číslo 19781** o výmere 4061 m², druh pozemku vodná plocha, spoluvlastnícky podiel 1/1, **katastrálne územie Staré Mesto**, obec Bratislava – m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I., zapísaný na LV č.8473 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom.
2. Prenajímateľ prenecháva do užívania nájomcovi a nájomca berie do užívania časť pozemku uvedeného v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy znázornenú v grafickej situácii, ktorá slúži ako podklad pre zameranie predmetu nájmu a tvorí neoddeliteľnú Prílohu č. 1 k tejto zmluve (ďalej len „**predmet nájmu**“).
Celková výmera predmetu nájmu je 176 m².
3. Nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu nájomné vo výške a spôsobom dohodnutým v Článku III. tejto zmluvy.
4. Nájomca je vlastníkom susedného areálu a to pozemkov registra C KN parc. č. 19779/2, parc. č. 19779/32, parc. č. 19779/33, parc. č. 19779/34, parc. č. 19779/46, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva č. 4892 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pre okres Bratislava I, obec mestská časť Bratislava – Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto.
5. Nájomca je oprávnený využívať predmet nájmu **za účelom vybudovania chodníka, ktorý bude následne využívať široká verejnosť**. Nájomca je stavebníkom projektu bytového domu **BYTOVÝ DOM STUDNÍČKA so súvisiacou infraštruktúrou - ulica K železnej studienke, katastrálne územie Staré Mesto**, ktorý bude realizovaný na pozemkoch vo vlastníctve Nájomcu (ďalej tiež „**Projekt**“). Nájomca v rámci Projektu vybuduje na predmete nájmu prepojovací **chodník**, ako vyvolanú investíciu.
6. Účelom nájmu je získanie právneho vzťahu k predmetu nájmu:
 - a) na zabezpečenie realizácie stavby uvedenej v odseku 5. tohto článku tejto zmluvy.
7. Táto zmluva je pre nájomcu, ktorý bude stavebníkom stavby, dokladom vzťahu k pozemku uvedenému v Článku I. ods. 1. tejto zmluvy ako iné právo k pozemku podľa § 58 ods. 2 v spojení s § 139 ods. 1 písm. a) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
8. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že do šesťdesiatich (60) dní po ukončení výstavby stavby (za deň ukončenia výstavby sa považuje deň, v ktorý nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie) nájomca zabezpečí na vlastné náklady vypracovanie geometrického plánu, na základe ktorého bude presný rozsah podkladom (so zameraným rozsahom vecného bremena) pre uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech budúceho oprávneného z vecného bremena pre stavbu „**Chodníka**“ v súlade s Článkom V. tejto zmluvy.

Článok II.

Odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu

1. Nájomca vyhlasuje, že sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a že predmet nájmu je plne spôsobilý na účel dohodnutý v Článku I. ods. 5. tejto zmluvy a v takomto stave ho preberá.

2. Ku dňu ukončenia nájmu podľa tejto zmluvy dôjde k odovzdaniu a prevzatíu predmetu nájmu v súlade s podmienkami dohodnutými touto zmluvou.

Článok III. Nájomné a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy uhrádzať prenajímateľovi ročné nájomné vo výške **5,00 €/m²/rok**, t.j. za predmet nájmu o výmere 176 m² nájomné vo výške **880,00 €/rok** (slovom: osemstoosemdesiat eur) **bez DPH**.
2. Nájomné dohodnuté v ods. 1. tohto článku je uvedené bez DPH. DPH bude fakturovaná spolu s nájomným podľa platných právnych predpisov.
3. Okrem nájomného uvedeného v odseku 1. tohto článku tejto zmluvy, nájomca uhradí jednorazovo paušálne náklady (poštovné, materiálne náklady) spojené s uzatvorením tejto zmluvy, vo výške **10,00 EUR** (slovom: desať eur). Dohodnutá výška paušálnych nákladov je bez DPH, k dohodnutej výške paušálnych nákladov bude fakturovaná DPH podľa platných právnych predpisov. Paušálne náklady budú nájomcovi fakturované spolu s prvým nájomným v súlade s odsekom 4. a 5. tohto článku tejto zmluvy.
4. Nájomné za predmet nájmu je nájomca povinný uhradiť na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do 31.marca príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
5. Nájomné za rok, v ktorom táto zmluva nadobudne účinnosť, je nájomca povinný prenajímateľovi uhradiť v alikvotnej časti ročného nájomného dohodnutého v Článku III. odsek 1. tejto zmluvy, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom najneskôr do tridsiatich (30) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Splatnosť faktúry je tridsať (30) kalendárnych dní odo dňa jej vystavenia. Za deň úhrady sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky pripísané na účet prenajímateľa uvedený vo formáte IBAN v záhlaví tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude každoročne zvyšované o % inflácie oznámené Štatistickým úradom Slovenskej republiky, merané indexom spotrebiteľských cien. Prvá úprava výšky nájomného bude za rok 2025. O mieru inflácie bude prepočítané nájomné za predchádzajúci kalendárny rok.
7. Ak je nájomca v omeškaní s platením nájomného podľa ods. 4. tohto článku tejto zmluvy, prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu popri plnení aj úroky z omeškania podľa ust. § 517 Občianskeho zákonníka a § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok IV. Podmienky nájmu

1. Nájomca sa zaväzuje plniť všetky podmienky nájmu podľa tejto zmluvy, predmet nájmu užívať riadnym a hospodárnym spôsobom a dodržiavať všeobecne záväzné právne

- predpisy vzťahujúce sa na predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu výlučne na účel uvedený v Článku I. ods.5. tejto zmluvy a zaväzuje sa dodržať všetky stanoviská vydané prenajímateľom k realizácii Projektu a Chodníka, predovšetkým stanovisko zn. CS SVP OZ BA 1/2023/32 zo dňa 24.01.2023 a stanovisko zn. SVP 8120/2023/1 zo dňa 06.12.2023, ktoré tvoria nedeliteľnú prílohu č.2 a č.3 tejto zmluvy.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu udržiavať v riadnom stave v súlade s účelom nájmu a odstrániť prípadné škody vzniknuté na predmete nájmu v dôsledku jeho činnosti.
 3. Nájomca je povinný zabezpečovať na vlastné náklady bežnú údržbu predmetu nájmu, zabezpečiť na vlastné náklady kosbu, odstraňovať náletové dreviny.
 4. Prenajímateľ v prípade poškodenia zdravia osôb či majetku nenesie zodpovednosť za vzniknuté škody.
 5. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu spôsobom určeným v tejto zmluve a to primerane povahe a určeniu veci, pričom je povinný si počínať tak, aby v zmysle § 415 Občianskeho zákonníka nedochádzalo ku škodám na zdraví, majetku, prírode a životnom prostredí. Nájomca je povinný pri užívaní predmetu nájmu dodržiavať právne normy vzťahujúce sa na ochranu krajiny, prírody a životného prostredia. Nájomca zodpovedá a zabezpečuje plnenie predpisov v oblasti BOZP a protipožiarnej ochrany na predmete nájmu.
 6. Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa prenechať predmet nájmu podľa tejto zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu.
 7. Nájomca zodpovedá, aby na predmete nájmu nevznikla skládka odpadu a ak napriek tomu vznikne, je povinný ju odstrániť na vlastné náklady.
 8. Nájomca je pri užívaní predmetu nájmu povinný znášať obmedzenia v užívaní predmetu nájmu v rozsahu nevyhnutnom na plnenie povinností prenajímateľa vyplývajúce mu z ustanovení zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) v znení neskorších predpisov a zákona č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami v znení neskorších predpisov.
 9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu užívania predmetu nájmu nájomcom za jeho prítomnosti alebo v prítomnosti ním poverenej osoby.
 10. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu tak, aby nedošlo k zhoršeniu ani ohrozeniu kvality povrchových ani podzemných vôd.

Článok V.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Budúci povinný z vecného bremena sa touto zmluvou zaväzuje, že uzavrie bez zbytočného odkladu s budúcim oprávneným z vecného bremena zmluvu o zriadení vecného bremena pre stavbu „**Chodníka**“.
2. Predmetom budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena bude odplatné zriadenie vecného bremena „in personam“ spočívajúceho v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na zaťaženom pozemku – umiestnenie inžinierskej stavby chodníka a vstup a prechod pre peších.
3. Vecné bremeno podľa budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena sa zriaďuje na dobu neurčitú.

4. Podkladom pre zriadenie vecného bremena bude porealizačný geometrický plán vyhotovený na náklady nájomcu/budúceho oprávneného z vecného bremena v súlade s Článkom I. ods. 8 tejto zmluvy, ktoré bude predmetom vkladu do katastra nehnuteľností.
5. Náklady za vklad zmluvy o zriadení vecného bremena do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena.
6. Budúci oprávnený z vecného bremena vyhlasuje, že v plnej miere rešpektuje a bude rešpektovať skutočnosť, že budúci povinný z vecného bremena je oprávnený na zaťažených nehnuteľnostiach vykonávať povinnosti vyplývajúce mu z platnej legislatívy a súvisiace so správou majetku štátu.
7. Ostatné náležitosti budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Zodpovednosť za škody

1. Nájomca sa zaväzuje znášať prípadné škody, ktoré vzniknú nesplnením povinností vyplývajúcich pre neho z tejto zmluvy alebo z právnych predpisov.
2. V zmysle § 49 ods. 5 zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) prenajímateľ nezodpovedá za škody spôsobené na majetku nájomcu mimoriadnou udalosťou ani za škody spôsobené počas vykonávania povodňových, zabezpečovacích prác.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za prípadné škody vzniknuté na majetku nájomcu v dôsledku rekonštrukcií, modernizácií, opráv a údržby vodohospodárskeho majetku realizovaných nájomcom a nie je povinný uviesť tento majetok do pôvodného stavu či uhradiť náklady s tým spojené.
4. Prenajímateľ nezodpovedá za škody vzniknuté na majetku tretích osôb vrátane ujmy na zdraví, v súvislosti s ich pohybom na predmete nájmu.

Článok VII.

Doba nájmu a spôsob ukončenia nájmu

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu určitú odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2026 resp. do dňa právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vecného bremena zriadeného v zmysle tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že užívanie Predmetu nájmu po skončení doby nájmu nepredlžuje dobu nájmu a túto Zmluvu nie je možné obnoviť podľa § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
3. Nájom je možné ukončiť
 - a. písomnou dohodou oboch zmluvných strán
 - b. uplynutím dohodnutej doby nájmu
 - c. zriadením vecného bremena, ktoré bude zriadené na základe tejto zmluvy a bude zapísané do katastra nehnuteľností
 - d. písomnou výpoveďou prenajímateľa v prípade, ak
 - i. nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 3 (tri) mesiace

- ii. nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
- iii. nájomca prenechal predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť do užívania tretej osobe alebo do podnájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa
- iv. prenajímateľ potrebuje predmet nájmu na plnenie svojich prevádzkových potrieb
- v. bolo právoplatne rozhodnuté o inom spôsobe využitia predmetu nájmu ako aj písomnou výpoveďou prenajímateľa bez uvedenia dôvodu
- e. písomnou výpoveďou nájomcu v prípade, ak
 - i. predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel podľa Článku I ods. 5 tejto zmluvy
 - ii. nájomca predmet nájmu nevyužíva dlhšie ako 3 (tri) mesiace
 - iii. ak účel nájmu pominul pred uplynutím doby nájmu

Zmluvné strany sa dohodli na výpovednej dobe 1 (jeden) mesiac, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné vzťahy neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka o tomto zmluvnom type a ostatnými právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky.
2. Túto nájomnú zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými číslovanými dodatkami podpísanými oboma zmluvnými stranami.
3. Táto nájomná zmluva bola vyhotovená v dvoch (2) vyhotoveniach s platnosťou originálu, z toho jedno (1) vyhotovenie je určené pre nájomcu, jedno (1) vyhotovenie je určené pre prenajímateľa.
4. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej prvého zverejnenia v zmysle ustanovenia § 47a Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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. Prenajímateľ zabezpečí zverejnenie tejto zmluvy v Centrálnom registri zmlúv a nájomca na svojom webovom sídle.
5. Zmluvné strany berú na vedomie, že táto zmluva podlieha zverejneniu podľa 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 a s jej zverejnením vyjadrujú súhlas vrátane všetkých jej súčastí a príloh, ktoré nepodliehajú anonymizácii podľa osobitných právnych predpisov.
6. Písomnosti zmluvných strán sa doručujú na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a považujú sa za doručené, ak boli adresátom prevzaté alebo boli vrátené odosielateľovi ako nedoručiteľné a adresát svojím konaním alebo opomenutím zmaril doručenie písomnosti, v takomto prípade sa písomnosť považuje za doručenú uplynutím tretieho dňa odo dňa jej odoslania. Účinky doručenia nastanú aj vtedy ak adresát doručenie písomnosti odmietol, a to dňom odmietnutia.

7. Zmluvné strany vyhlasujú, že sú v plnom rozsahu spôsobilé k uvedeným právnym úkonom a ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich vôľa vyjadrená v tejto zmluve je vážna, slobodná a určitá, že prejavy vôle oboch zmluvných strán sú dostatočne zrozumiteľné. Na znak súhlasu zmluvných strán s celým obsahom tejto zmluvy ju obidve zmluvné strany podpisujú.

Zoznam príloh:

Príloha č.1 – kópia grafickej situácie

Príloha č.2 – kópia stanoviska CS SVP OZ BA 1/2023/32 zo dňa 24.01.2023

Príloha č.3 – kópia stanoviska SVP 8120/2023/1 zo dňa 06.12.2023

V Bratislave, dňa:

V Bratislave, dňa:

**Prenajímateľ/budúci povinný
z vecného bremena:**

**Nájomca/budúci oprávnený
z vecného bremena:**

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY,
PODNIK, štátny podnik

STUDNIČKA DEVELOPMENT s.r.o.

.....
Ing. Jozef Moravčík
generálny riaditeľ

.....
Jakub Molnár
konateľ

.....
Mgr. Juraj Kríž, PhD.
konateľ