NÁJOMNÁ ZMLUVA č. 139/2024

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení v spojení s ust. § 261 ods. 9 zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v platnom znení (ďalej len „Zmluva")

čl. I

Zmluvné strany

Prenajímateľ:
Obchodné meno: Národný ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.
Sídlo: Pod Krásnou hôrkou 1, 833 48 Bratislava
IČO: 35 971 126
Registrácia: v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 3774/B
DIČ: 2022105107
IČ DPH: SK2022105107
IBAN: SK9702000000000026330112
BIC/SWIFT: SUBASKBX
Za spoločnosť koná: Ing. Mongi Msolly, MBA, predseda predstavenstva a generálny riaditeľ
Doc. MUDr. Juraj Maďarič, PhD., MPH podpredseda predstavenstva
(ďalej len „Prenajímateľ")

Nájomca:
Obchodné meno: WM Development, s.r.o.
Sídlo: Nevädzová 17211/6E, 821 01 Bratislava
IČO: 43 920 764
Registrácia: v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sa, vložka č. 100362/B
Za spoločnosť koná: Ing. Miroslav Welter, konateľ a Mgr. Martin Mančík, konateľ
DIČ: 2022532908
IČ DPH: SK2022532908
Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, a.s.
Číslo účtu IBAN: SK82 1111 0000 0010 2160 0018
BIC/SWIFT: UNCRSKBX
(ďalej len „Nájomca")
Prenajímateľ a Nájomca ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany" a každý samostatne aj ako „Zmluvná strana")

čl. II

Predmet nájmu

2.1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom pozemku evidovaným Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, zapísaným na liste vlastníctva číslo 1000, okres Bratislava III, obec BA – m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, ako pozemok parc. č. 19470/221 o výmere 3723m² - ostatné plochy (ďalej len „Pozemok").
2.1.2 Na základe dohody Zmluvných strán Prenajímateľ odplatne prenecháva Nájomcovi do nájmu časť Pozemku o výmere 200m² ako dvor pre zariadenie staveniska (skladovanie materiálu a bunkovisko s výnimkou depónie) v rozsahu podľa situačného nákresu, ktorý tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy (ďalej len „Predmet nájmu").

čl. III

Účel nájmu

3.1.1 Nájomca sa zaväzuje užívať Predmet nájmu výlučne na účely prevádzky staveniska v rámci realizácie projektu Nájomcu, ktorým je výstavba bytov s pracovným názvom „Bytový dom - Rezidencia Medici", na Vlárskej ulici v Bratislave na pozemkoch nachádzajúcich sa v k.ú. Vinohrady (ďalej aj ako „Projekt").
3.1.2 Nájomca nie je oprávnený bez prechádzajúceho písomného súhlasu prenechať predmet nájmu a ani jeho časti tretím osobám do nájmu, podnájmu alebo výpožičky.

čl. IV
Doba nájmu a spôsob ukončenia Zmluvy

4.1.1 Zmluva je uzatvorená na dobu 2 roky s účinnosťou odo dňa odovzdania predmetu nájmu do užívania nájomcu na základe preberacieho protokolu.

4.1.2 Nájomca je oprávnený túto Zmluvu vypovedať pred uplynutím doby trvania nájmu v jednomesačnej výpovednej lehote, ak sa Predmet nájmu stane bez zavinenia Nájomcu nespôsobilý na dohovorené užívanie.

4.1.3 Tým nie je dotknuté právo zmluvných strán ukončiť nájomnú zmluvu kedykoľvek na základe písomnej dohody podpísanej osobami oprávnenými k tomuto právnemu úkonu v mene zmluvnej strany alebo výpoveďou z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu, pričom výpovedná doba pre obe zmluvné strany je tri (3) mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená výpoveď druhej zmluvnej strane.

čl. V
Odstúpenie od zmluvy

5.1.1 Prenajímateľ je oprávnený kedykoľvek odstúpiť od nájomnej zmluvy z dôvodov uvedených v ustanovení § 679 ods. 3 Občianskeho zákonníka, ak

a) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva predmet nájmu takým spôsobom, ktorým prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí vznik škody;

b) nájomca trpí užívanie predmetu nájmu treťou osobou spôsobom, pri ktorom prenajímateľovi vzniká škoda alebo hrozí vznik škody;

c) s ohľadom na okolnosti vzniknuté na strane prenajímateľa tým, že predmet nájmu potrebuje nevyhnutné pre vlastné účely, ktoré v čase uzavretia tejto zmluvy nemohol predpokladať vo väzbe na dohodnutú dobu nájmu;

d) s ohľadom na rozhodnutie príslušného orgánu štátnej správy (samosprávy) a/alebo súdu je potrebné predmet nájmu vypratať;

e) nájomca neuhradí dohodnuté nájomné v lehote dlhšej ako tri (3) mesiace odo dňa jeho splatnosti;

5.1.2 Pre účely tejto zmluvy platí, že nájomný vzťah sa zrušuje dňom nasledujúcim odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy nájomcovi. Nájomca je v takom prípade povinný nehnuteľnosť vypratať a protokolárne odovzdať prenajímateľovi do 5 dní odo dňa zrušenia nájomnej zmluvy z dôvodov uvedených v predchádzajúcom bode. Pre účely spôsobu odovzdania platí úprava dohodnutá v čl. VII, bod 7.1.5 nájomnej zmluvy.

čl. VI
Výška a splatnosť nájomného

6.1.1 Na základe dohody Zmluvných strán sa Nájomca zaväzuje platiť Prenajímateľovi za užívanie Predmetu nájmu nájomné vo výške 3 000,- Eur (slovom: tritisíc eur) bez DPH za rok. K cene nájmu bude účtovaná DPH v sadzbe podľa platných právnych predpisov (ďalej len „Nájomné").

6.1.2 Nájomné je splatné vždy rok vopred bezhotovostným prevodom na účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy. Prvá faktúra bude vystavená najneskôr do 3 dní odo dňa odovzdania predmetu nájmu do užívania Nájomcovi za prvý rok. Druhá faktúra bude vystavená rok po vystavení prvej faktúry.

6.1.3 Splatnosť faktúry je 14 dní.

6.1.4 Nájomca sa zaväzuje Prenajímateľovi uhradiť na účet Prenajímateľa zábezpeku vo výške 1 000 Eur, slovom tisíc Eur do 14 dní odo dňa podpísania tejto zmluvy.

6.1.5 Prenajímateľ je oprávnený zábezpeku použiť, resp. započítať so splatným nájomným, použiť a/alebo započítať s náhradou škody vzniknutej na predmete nájmu na úhradu alebo na započítať s akoukoľvek pohľadávkou, ktorá Prenajímateľovi vznikne voči Nájomcovi.

6.1.6 Prenajímateľ vráti Nájomcovi zábezpeku na účet Nájomcu do 14 dní odo dňa ukončenia tejto zmluvy a vysporiadania všetkých záväzkov Nájomcu voči Prenajímateľovi.

čl. VII
Ostatné dojednania

7.1.1 Predmet nájmu je Prenajímateľ povinný odovzdať Nájomcovi do 3 dní od účinnosti zmluvy, o čom bude spísaný odovzdávací a preberací protokol, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak.

7.1.2 Nájomca je povinný uhradiť všetky škody, ktoré vzniknú Prenajímateľovi v súvislosti s touto zmluvou a/alebo konaním Nájomcu, a to do 5 dní od vyzvania Prenajímateľa.

7.1.3 Doručovanie: Pokiaľ adresát doporučenú zásielku do 15 dní od uloženia na pošte nevyzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia zásielky, aj keď sa adresát o uložení zásielky nedozvedel, resp. zásielku neprevzal. Zásielky sa budú doručovať na adresu účastníkov Zmluvy v zmysle aktuálnej evidencie obchodného registra.

7.1.4 Zmluvné strany sú povinné poskytovať si navzájom v súvislosti s nájomným vzťahom založeným touto Zmluvou všetku potrebnú súčinnosť.

7.1.5 Nájomca je povinný ku dňu ukončenia nájomného vzťahu predmet nájmu na vlastné náklady vyčistiť, vypratať a odstrániť z predmetu nájmu všetky hnuteľné veci (materiál, prístroje a strojné zariadenia) slúžiace účelu staveniska vrátane dočasných stavieb umiestnených na predmete nájmu pre účely staveniska počas trvania tejto zmluvy a uviesť do pôvodného stavu.

7.1.6 Počas užívania predmetu nájmu na účely staveniska je nájomca povinný primeraným spôsobom zabezpečiť predmet nájmu stavenisko pred nadmerným znečisťovaním okolia (príľahlých pozemkov, stavieb a cesty) alebo nadmerným hlukom v okolí tak, aby vyhovovali požiadavkám a podmienkam všeobecne záväzných právnych predpisov z hľadiska dopravy, hygieny, protipožiarnych opatrení, bezpečnosti práce a technických zariadení, podmienkam ochrany prírody a životného prostredia; aby svojou činnosťou a činnosťou osôb zúčastnených na výstavbe alebo konajúcich za alebo v mene stavebníka/kov neohrozil práva a právom chránené záujmy prenajímateľa a tretích osôb (klienti prenajímateľa, občania - návštevníci Prenajímateľa, zamestnanci Prenajímateľa ubytovaní v ubytovni) a iné verejné záujmy.

7.1.7 Za porušenie týchto povinností znáša nájomca plnú zodpovednosť podľa príslušných právnych predpisov, ku ktorým sa vzťahujú, vo väzbe na zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších a súvisiacich predpisov. Tým nie je dotknutá zodpovednosť nájomcu za škodu spôsobenú v zmysle príslušnej úpravy Občianskeho zákonníka a Obchodného zákonníka voči fyzickým alebo právnickým osobám.

7.1.8 Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti, ktoré sú predmetom záväzkov účastníkov dohodnutých v obsahu tejto zmluvy, nie je možné postúpiť na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhého účastníka zmluvy. Postúpenie práva alebo povinnosti na tretiu osobu bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej zmluvnej strany sa pre účely tejto zmluvy považuje za neplatné a voči dotknutému účastníkovi zmluvy neúčinné.

čl. VIII
Záverečné ustanovenia

8.1.1 Práva a povinnosti Zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto Zmluvou, sa spravujú ust. § 663 a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. (Občiansky zákonník) v platnom znení; s poukazom na obchodno-právny vzťah Zmluvných strán podľa tejto Zmluvy sa záväzkové vzťahy, ktoré táto Zmluva neupravuje a sú samostatne upravené v zák. č. 513/1991 Zb. (Obchodný zákonník) v platnom znení, spravujú príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka.

8.1.2 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť iba písomným dodatkom k tejto Zmluve uzavretým Zmluvnými stranami.

8.1.3 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto Zmluvy je, alebo sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení Zmluvy, pokiaľ to nevylučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia. Zmluvné strany sa zaväzujú bez zbytočného odkladu po tom, ako zistia, že niektoré z ustanovení tejto Zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, nahradiť dotknuté ustanovenie ustanovením novým, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať vôli Zmluvných strán v čase uzatvorenia tejto Zmluvy.

8.1.4 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva bola uzatvorená na základe prejavu slobodnej vôle, vážne, určite a zrozumiteľne, nie v tiesni alebo za nevýhodných podmienok, s jej obsahom sa oboznámili a porozumeli mu, čo potvrdzujú svojimi podpismi.
8.1.5 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch (2) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie.
8.1.6 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha č. 1 – Situačný nákres Predmetu nájmu.
8.1.7 Táto Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv ÚV SR, nie však skôr, ako dňom podpísania preberacieho protokolu nájomcom podľa čl. IV, bod 4.1.1 nájomnej zmluvy.

V Bratislave, dňa.....

Prenajímateľ:

Ing. Mongi Msolly, MBA predseda predstavenstva a generálny riaditeľ Národný ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.	Doc. MUDr. Juraj Maďarič, PhD., MPH podpredseda predstavenstva Národný ústav srdcových a cievnych chorôb, a.s.

V Bratislave, dňa 04.10.2024

Nájomca:

Ing. Miroslav Welter konateľ WM Development, s.r.o.	Mgr. Martin Mančík konateľ WM Development, s.r.o.

Príloha č. 1 – Situačný nákres Predmetu nájmu