

Zmluva o nájme pozemku a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

uzatvorená

podľa § 663 v spojení s § 50a a § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

Divadlo Aréna

sídlo Viedenská cesta 10, 811 06 Bratislava

konajúci

IČO 30 857 872

bank. spoj.

v súlade s uznesením Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja
č. 22/2025 zo dňa 14.02.2025

(ďalej ako „prenajímateľ“)

a

Sonrisas Gastro s.r.o.

sídlo Sliezka 47/9, 831 03 Bratislava

konajúci

IČO 56 390 025

DIČ 2122293052

(ďalej ako „nájomca“)

prenajímateľ a nájomca (ďalej spolu ako „zmluvné strany“
a jednotlivo aj ako „zmluvná strana“

uzatvárajú túto Zmluvu o nájme pozemku a o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena ďalej aj ako „zmluva“):

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Bratislavský samosprávny kraj je výlučným vlastníkom
 - a. pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/1, vo výmere 3313 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
 - b. pozemku par. registra „C“, par. č. 5183/2, vo výmere 243 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
 - c. pozemku par. registra „C“, par. č. 5187/1, s celkovou výmerou 3538 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
2. Divadlo Aréna je správcom majetku uvedeného v bode 1 tohto článku zmluvy, ktorý mu bol zverený do správy v súlade so zákonom č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov.
3. Nájomca je stavebníkom stavby určenej pre potreby zriadenia kuchyne pre prípravu jedál a nápojov, ktoré budú podávané v priestoroch Divadla Aréna, ktoré už má nájomca prenajaté na základe Zmluvy o nájme č. 033/00/2024/05/D uzatvorenej dňa 26.09.2024.

4. O nájom časti pozemku a zriadenie vecného bremena požiadal nájomca z dôvodu preukázania iného práva k pozemku dotknutých stavbou v zmysle § 29 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebného zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
5. Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 14.02.2025 uznesením č. 22/2025 schválilo ako prípad osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, nájom a zriadenie vecného bremena na pozemku. Správca majetku ako prenajímateľ, v záujme splnenia uznesenia č. 22/2025, v ktorom Zastupiteľstvo BSK ako zákonom oprávnený orgán prejavilo vôľu prenajať majetok uvedený v článku II tejto zmluvy na účel uvedený v článku III tejto zmluvy, uzatvára s nájomcom túto nájomnú zmluvu.
6. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Zastupiteľstva BSK č. 22/2025 zo dňa 14.02.2025 (ďalej ako „uznesenie Z BSK“), ktoré tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Článok II. Predmet nájmu

1. Prenajímateľ prenájma nájomcovi za podmienok podľa tejto zmluvy nehnuteľný majetok v rozsahu nájmu:
 - a) **maximálne 45 m² - časť pozemku registra „C“ KN parc. č. 5187/1 v k. ú. Petržalka, obec Bratislava - Petržalka, okres Bratislava vedenom Úradom geodézie, kartografie a katastra SR na LV č. 2119, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie (ďalej ako „predmet nájmu“), na parcele vyznačenej podľa grafickej prílohy tejto zmluvy (príloha č. 2), pričom výsledné umiestnenie bude závisieť od vyjadrenia Krajského pamiatkového úradu Slovenskej republiky ako aj Slovenského vodohospodárskeho podniku a technických možností vzhľadom na existujúce inžinierske siete vedené v rámci dotknutej časti pozemku (plynovod). Predbežný záber parcely je uvedený v prílohe č. 3.**

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom zriadenia a umiestnenia stavby pre potreby zariadenia kuchyne slúžiacej na prípravu jedál a nápojov (ďalej ako „stavba“) pre potreby už existujúcej prevádzky fungujúcej v priestoroch Divadla Aréna na základe Zmluvy o nájme č. 033/00/2024/05/D uzatvorenej dňa 26.09.2024 medzi Divadlom Aréna a spoločnosťou Sonrisas Gastro s.r.o.

Článok IV. Doba nájmu

1. Zmluvné strany sa dohodli na dobe nájmu na dobu určitú – po dobu účinnosti Nájomnej zmluvy č. 033/00/2024/05/D uzatvorenej dňa 26.09.2024, odo dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok V. Cena nájmu a spôsob úhrady nájomného

1. Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 1,- € (slovom jedno euro) za celý predmet nájmu za rok.
2. Nájomca je povinný uskutočniť stavbu ako aj všetky s tým súvisiace práce vrátane potrebného napojenia na inžinierske siete a vybudovanie inžinierskych sietí výlučne na vlastné náklady.

3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prvé nájomné najneskôr do 30. (tridsiateho) dňa od dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a následne vždy do 30.01. príslušného roka.
4. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa.
5. Nájomca uhradí nájomné na číslo účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením variabilného symbolu 56390025.

Článok VI.

Práva a povinnosti nájomcu

1. Nájomca:

- a) je povinný a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
- b) nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania a rozsah predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je povinný uskutočniť stavbu ako aj všetky s tým súvisiace práce vrátane potrebného napojenia na inžinierske siete a vybudovanie inžinierskych sietí výlučne na vlastné náklady,
- d) nie je oprávnený dať predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; ak nájomca prenechá predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná,
- e) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
- f) zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti pri práci na stavenisku v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie ostatných platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s realizáciou stavebných objektov vrátane požiarnej ochrany, požiarnej prevencie, ochrany prírody, stavebného zákona a pod.,
- g) je povinný vyžiadať a získať všetky povolenia súvisiace s prevádzkou stavby,
- h) sa zaväzuje pred začatím užívania príslušného predmetu nájmu, ako aj počas užívania prísl. predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na majetku, zdraví, živote počas realizácie stavebných objektov a užívania prísl. predmetu nájmu,
- i) znáša náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na predmete nájmu,
- j) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah a účel nájmu,
- k) umožní prenajímateľovi ako vlastníčkovi vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.),
- l) je povinný pri umiestnení stavby rešpektovať všetky stanoviská príslušných orgánov, vrátane stanoviska príslušného Krajského pamiatkového úradu SR a Slovenského vodohospodárskeho podniku,
- m) sa nesmie výkonom práva nájmu a účelom nájmu dotknúť žiadnych práv tretích osôb,
- n) zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne osobám, ktorým nájomca umožnil vstup do predmetu nájmu.
- o) pri ukončení nájomnej zmluvy je povinný stavbu na vlastné náklady odstrániť a predmet nájmu na vlastné náklady uviesť do pôvodného stavu.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy a prehlasuje, že je spôsobilý na účel tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a/alebo tretích osôb umiestnený na predmete nájmu.
3. Projekt plánovaných terénnych úprav a stavebných činností, vrátane presného umiestnenia a vizuálnej podoby stavby, bude stanovený na základe stanovísk príslušných orgánov, najmä Krajského pamiatkového úradu SR a Slovenského vodohospodárskeho podniku. Zároveň bude zohľadňovať technické možnosti umiestnenia stavby s ohľadom na existujúce inžinierske siete nachádzajúce sa v danej časti pozemku. Realizácia projektu podlieha predchádzajúcemu schváleniu Bratislavského samosprávneho kraja. Uvedený projekt ako aj vizuál stavby predloží nájomca na predchádzajúce schválenie na oddelenie kultúry Bratislavského samosprávneho kraja a bez kladného stanoviska nie je oprávnený začať stavebné práce ani terénne úpravy.

Článok VIII. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa Článku V. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenájomateli zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
2. V prípade, že nájomca po skončení nájomného vzťahu nespíní svoju povinnosť odstrániť stavbu zriadenú na predmete nájmu a neuvedie predmet nájmu na vlastné náklady do pôvodného stavu v súlade s článkom VI pís. p) tejto zmluvy, je nájomca povinný zaplatiť prenájomateli zmluvnú pokutu vo výške 50,- EUR (slovom: päťdesiat eur) za každý deň omeškania až do úplného splnenia tejto povinnosti.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
4. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenájomateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenájomateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.
5. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania.
6. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sa považujú za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenájomateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie.
7. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil.

Článok IX. Skončenie nájmu

1. Nájom predmetu nájmu sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nezaplatil splatné nájomné ani v dodatočne poskytnutej lehote nie kratšej ako 15 dní,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenájomateli vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s touto zmluvou
 - d) realizuje projekt bez schválenia alebo v rozpore s verziou schválenou Bratislavským samosprávnym krajom.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,

5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa podľa Článku VIII. tejto zmluvy.

X.

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Prenajímateľ ako vlastník pozemkov a budúci povinný z vecného bremena a nájomca ako budúci oprávnený z vecného bremena sa dohodli, že v lehote do 90 dní od overenia porealizačného geometrického plánu skutočného záberu inžinierskych sietí uzatvoria zmluvu o zriadení vecného bremena.
2. Prenajímateľ, ako povinný z vecného bremena, sa zaväzuje zriadiť na pozemkoch:
 - a. par. registra „C“, par. č. 5183/1, vo výmere 3313 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
 - b. par. registra „C“, par. č. 5183/2, vo výmere 243 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
 - c. par. registra „C“, par. č. 5187/1, s celkovou výmerou 3538 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, zapísaný na LV č. 2119, Okres Bratislava V, Obec Bratislava - Petržalka, katastrálne územie Petržalka,vecné bremeno v prospech nájomcu, ako oprávneného z vecného bremena, ktoré bude spočívať v povinnosti prenajímateľa strpieť výkon práv nájomcu spočívajúcich v práve umiestnenia, prevádzkovania, údržby a opravy inžinierskych sietí potrebných na prevádzku stavby.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vecné bremeno sa zriadi na dobu určitú, a to po dobu trvania nájomného vzťahu založeného na základe tejto zmluvy.
4. Presný rozsah vecného bremena bude určený podľa úradne overeného geometrického plánu skutočného trasovania a záberu inžinierskych sietí, ktorý sa nájomca, ako oprávnený z vecného bremena, zaväzuje vyhotoviť na vlastné náklady.
6. Za zriadenie vecného bremena sa oprávnený z vecného bremena zaväzuje uhradiť odplatu vo výške 1,- € (slovom jedno euro) za rok.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí prí úhradu za vecné bremeno najneskôr do 30. (tridsiateho) dňa od dňa nadobudnutia platnosti a účinnosti tejto zmluvy a následne vždy do 30.01. príslušného roka.
8. Zriadenie zmluvného vecného bremena je odôvodnené potrebou preukázania iného práva k pozemkom v zmysle § 29 ods. 1 zákona č. 25/2025 Z.z. Stavebného zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
9. Uzatvorenie tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena schválilo Zastupiteľstvo Bratislavského kraja uznesením č.22/2025 zo dňa 14.02.2025.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nedôjde k splneniu podmienok uvedených v tomto článku, táto dohoda o uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratí platnosť. Neplatnosťou dohody nebude dotknutá platnosť ustanovení o nájme.

Článok XI.

Spoločné záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Ak by niektoré ustanovenia tejto 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

Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu účelu zmluvy.

3. Táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tejto zmluvy neboli donútené a že pri jej podpise nekonali v omyle.
4. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou číslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v 3 (troch) rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží 2 (dve) vyhotovenia a nájomca 1 (jedno) vyhotovenie.
6. Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy s BSK ako orgánom verejnej správy, ktorý v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy, resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje apod.), v Centrálnom registri zmlúv za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa 28.4.2025

Sonrisas Gastro, s.r.o.
nájomca

Sonrisas Gastro s.r.o.
Slezská 9
831 03 Bratislava
IČO: 56990 025
IČ DPH: SK2122293052
Mgr. Michal Mikuláš
konateľ

V Bratislave dňa 28.4.2025

Divadlo Aréna
prenajímateľ

DIVADLO ARÉNA
Viedenskú 10
811 01 Bratislava
IČO: 377 810 IČ DPH: SK202009458
Mgr. art. Juraj Kukura
riaditeľ