

NÁJOMNÁ ZMLUVA

08-51-2014

uzatvorená v zmysle § 663 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení
(ďalej len ako „Zmluva“)

medzi zmluvnými stranami:

Prenajíateľ: **Mestská časť Bratislava-Petržalka**
Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava
Zastúpený: **Vladimír Bajan, starosta**
IČO: 00 603 201
DIČ: 2020 936 643
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s.
Číslo účtu: 1800599001/5600
(ďalej len ako „prenajíateľ“)

a

Nájomca: **develop BS s. r. o.**
Záhradnícka 72, 821 08 Bratislava
(adresa pre doručovanie: Radvanská 29, 811 01 Bratislava)
Zastúpený: **Martin Kokavec, konateľ**
IČO: 44 871 210
DIČ: 2022860015
Bankové spojenie:
Číslo účtu:
(ďalej len ako „nájomca“)

(spolu ďalej len ako „zmluvné strany“)

v nasledujúcom znení:

Čl. I. Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do užívania **novovytvorený pozemok parcely registra „C“ parc.č. 3110/109, druh pozemku: Ostatné plochy, o výmere: 1.137 m²**, ktorý vznikol odčlenením (i) časti pozemku o výmere 1.033 m² od parcely registra „C“ parc.č. 3110/25, druh pozemku: Ostatné plochy, o výmere: 2.558 m², zapísaný na LV č. 2159, vedenom Okresným úradom Bratislava-katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Petržalka, okres Bratislava V, obec BA-m.č.Petržalka, a zároveň (ii) časti pozemku o výmere 104 m² od parcely registra „C“ parc.č. 3110/34, druh pozemku: Ostatné plochy, o výmere: 618 m², zapísaný na LV č. 1748, vedenom Okresným úradom Bratislava-katastrálnym odborom, pre katastrálne územie Petržalka, okres Bratislava V, obec BA-m.č.Petržalka, a to na základe **Geometrického plánu č.48/2014 vyhotoveného Ing.Milica Vašková, dňa 21.03.2014.**
(spolu ďalej len ako „predmet nájmu“)
2. Pozemky parcely registra „C“ parc.č. 3110/25 a parc.č. 3110/34 sú zverené do správy prenajíateľovi Protokolom č.48/1991 zo dňa 30.09.1991 a č.118404819700 zo dňa 07.11.1997.

Čl. II. Účel nájmu

1. Účelom nájmu je výstavba bytového domu a prislúchajúcej technickej vybavenosti podľa projektovej dokumentácie – Overovacia štúdia bytový dom na Čapajevovej ul., m.č. Bratislava-Petržalka, vypracovanej spoločnosťou D.O.M. s.r.o., Košice, dňa 24.09.2012, ktorú si nájomca nechal vypracovať na vlastné náklady a zodpovednosť, a ktorá tvorila prílohu žiadosti nájomcu o predaj stavby súpisné č.3406 a prenájom pozemkov. Za týmto účelom prenajímateľ udeľuje nájomcovi iné právo k predmetu nájmu v zmysle § 58 ods.2 a 3 v spojení s § 139 ods.1 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s § 544 a nasl. zákona č.40/1964 Zb. Občiansky zákonník vo výške 100,- EUR za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať do zjednania nápravy zo strany nájomcu. Nájomca sa súčasne zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že v prípade ak nájomca na predmete nájmu neuskutoční realizáciu bytového domu a technickej vybavenosti podľa vyššie uvedeného alebo ak nájomca na predmete nájmu zrealizuje stavbu s iným účelom využitia ako je uvedená vyššie v tomto článku bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 10.000,- EUR do 10 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy zo strany prenajímateľa.
4. Nájomca prehlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Čl. III. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú v trvaní **od 01.05.2014 do 31.10.2018** v súlade s uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Petržalka č.483/2014 zo dňa 29.04.2014.
2. Prenajímateľ sa zaväzuje poskytnúť nájomcovi súčinnosť pri zriadení bezodplatného vecného bremena in rem pre účely prechodu a prejazdu cez predmet nájmu v prospech všetkých budúcich vlastníkov bytov v novom bytovom dome, a to ku dňu nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na bytový dom, povinným z ktorého bude vlastníkom predmetu nájmu - Hlavné mesto SR Bratislava. V prípade, ak nedôjde k poskytnutiu súčinnosti prenajímateľa smerujúcej k zriadeniu vecného bremena podľa predchádzajúcej vety, je nájomca oprávnený odstúpiť od tejto Zmluvy.

Čl. IV. Nájomné

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na cene za užívanie predmetu nájmu podľa tejto zmluvy, a to **1,- €/m²/rok**, čo pri celkovej výmere 1.137 m² prenajímanej plochy predstavuje čiastku **1.137,- €/rok**.
2. Prvé nájomné je splatné do 30 kalendárnych dní od podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami na účet **prenajímateľa: Prima banka Slovensko, a.s., číslo účtu: 1800599001/5600, variabilný symbol: číslo zmluvy**. Za deň úhrady sa považuje deň pripísania úhrady nájomného na bankový účet prenajímateľa.

3. Každé ďalšie nájomné je splatné vždy vopred do 01.12. každého roku nájmu na účet prenajímateľa.
4. V prípade omeškania úhrady nájomného má prenajímateľ právo uplatniť si úrok z omeškania v zmysle § 517 Občianskeho zákonníka a Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. v znení Nariadenia vlády SR č.586/2008 Z.z.
5. Zmluvné strany sa dohodli na valorizácii nájomného nasledovne: výška nájomného sa každoročne zvyšuje oproti výške nájomného z predchádzajúceho kalendárneho roka o toľko percent, koľko je medziročná miera inflácie meraná indexom spotrebiteľských cien zverejnená Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Valorizácia nájomného sa prvýkrát uplatní s účinnosťou od 01.04.2015. Valorizačný rozdiel oproti predchádzajúcemu roku bude nájomca povinný zaplatiť na základe písomnej výzvy prenajímateľa. Do doby doručenia tejto výzvy platí nájomca nájomné vo výške ako za predchádzajúci kalendárny rok.
6. V prípade neuhradenia nájomného v stanovenej lehote je nájomca povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania. Úrok z omeškania je splatný do 15 kalendárnych dní od doručenia jej vyúčtovania nájomcovi.

Čl. V.

Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

1. Prenajímateľ je povinný:
 - a) odovzdať predmet nájmu uvedený v Čl.I. ods.1. tejto zmluvy v stave spôsobilom na užívanie na dohodnutý účel;
 - b) umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon práv spojených s nájmom.
2. Nájomca je povinný:
 - a) užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou, zmeniť dohodnutý účel užívania je možné len s písomným súhlasom prenajímateľa;
 - b) užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou;
 - c) písomne bezodkladne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov zapisovaných do registra, avšak najneskôr do 15 dní od vzniku zmeny.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť, do nájmu, podnájmu alebo výpožičky ďalším tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

Čl. VI.

Skončenie nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli, že nájom sa skončí:
 - a) uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý;
 - b) vzájomnou písomnou dohodou zmluvných strán;
 - c) výpoveďou prenajímateľa, v zmysle ods.2. tohto článku zmluvy;
 - d) odstúpením od tejto zmluvy niektorou zo zmluvných strán, v zmysle ods.3. až 5. tohto článku zmluvy.
2. Prenajímateľ môže písomne vypovedať zmluvu pred uplynutím dohodnutej doby z týchto dôvodov:

- a) ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo na iný účel, ako bol dohodnutý v Čl.I.a II. tejto zmluvy;
- b) ak nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez písomného súhlasu prenajímateľa.

Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená nájomcovi.

3. Prenajímateľ môže odstúpiť od Zmluvy, ak je nájomca aj napriek písomnému upozorneniu zo strany prenajímateľa v omeškaní s platením nájomného, v zmysle Čl.IV. tejto zmluvy, o viac ako 30 kalendárnych dní alebo hrubo poruší ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy.
4. Nájomca môže odstúpiť od tejto zmluvy, ak prenajímateľ nesplní povinnosť uvedenú v Čl.III. ods.2 tejto zmluvy alebo ak nájomca nezíska právoplatné stavebné povolenie do 2 rokov odo dňa podpisu tejto zmluvy.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu na účel dohodnutý v tejto zmluve.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca na predmete nájmu preberá na seba všetky povinnosti, vyplývajúce so všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Petržalka, najmä v dodržiavaní čistoty a poriadku.

Čl. VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len na základe dohody zmluvných strán, a to formou očíslovaných písomných dodatkov k tejto zmluve.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, ako aj platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Doručovanie pre účely zmluvy sa vykonáva a považuje za platné a účinné vtedy, keď:
 - a) sa doručuje na poslednú známu adresu sídla zmluvnej strany, ktorá bola touto zmluvnou stranou oznámená ako posledná známa adresa sídla;
 - b) bola zásielka odopretá zmluvnou stranou, za deň doručenia sa považuje deň jej odopretia zmluvnou stranou;
 - c) bol adresát nezastihnutý, za deň doručenia sa považuje deň vrátenia zásielky odosielajúcej zmluvnej strane.
4. Zmluva je vyhotovená v šiestich (6) vyhotoveniach, každé s platnosťou originálu, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca obdrží dve (2) vyhotovenia.
5. Prenajímateľ, ako osoba povinná zo zákona č.211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov, zverejní túto zmluvu na svojej webovej stránke.
6. Prenajímateľ týmto splnomocňuje nájomcu na vklad tejto zmluvy do katastra nehnuteľností.

7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu všetkými zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia s tým, že právne vzťahy zmluvných strán sa, v zmysle uznesenia miestneho zastupiteľstva č.483/2014 zo dňa 29.04.2014, riadia pravidlami dohodnutými v tejto zmluve od 01.05.2014.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu riadne prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

Za prenajímateľa:

Za nájomcu:

V Bratislave, dňa 20.05.2014

V Bratislave, dňa 20.05.2014

Vladimír Bajan, starosta

Martin Kokavec, konateľ
develop BS s. r. o.

Príloha:
Grafika novovytvoreného pozemku parc.č. 3110/109