

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

## č. 08 - 83 - 0456 - 12 – 00

### Zmluvné strany:

#### 1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené: doc. RNDr. Milan Ftáčnik CSc., primátor  
hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.

Číslo účtu: 25828453/7500

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

**a**

#### 2. Immocap Group, a. s.

Sídlo: Plynárenská 7/C, 821 09 Bratislava

Zastúpený predsedom predstavenstva spoločnosti Ing. Petrom Lukešom podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 3633/B

Peňažný ústav:

Číslo účtu:

IČO: 35 944 536

IČ DPH: SK2022034993

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku:

### Čl. I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov registra „C“ v Bratislave zapísaných v údajoch Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na liste vlastníctva č. 797, k. ú. Nivy ako:
  - 1.1 parc. č. 21921/6 o celkovej výmere 671 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
  - 1.2 parc. č. 21921/8 o celovej výmere 5 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría,
  - 1.3 parc. č. 22178/1 o celkovej výmere 6 999 m<sup>2</sup>, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoría.

2. Prenajímateľ prenecháva časti pozemkov vo svojom vlastníctve a nájomca ich prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve t. j.:
  - 2.1 21921/6 vo výmere 426 m<sup>2</sup>,
  - 2.2 21921/8 vo výmere 5 m<sup>2</sup>,
  - 2.3 22178/1 vo výmere 260 m<sup>2</sup>spolu vo výmere 691 m<sup>2</sup>, (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“), tak ako je zakreslené v kópii z katastrálnej mapy a situácii 1 a 2, ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1, 2 a 3.
3. Účelom nájmu je povrchová (vybudovanie chodníka a vlajkoslávy), parková a sadová úprava a vybudovanie vodných kaskádových plôch v bezprostrednej blízkosti stavby „Polyfunkčný objekt Centrál“.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel.
5. 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. II**

### **Vznik, doba a ukončenie nájmu**

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú a začne plynúť odo dňa 22.07.2012 do 10.08.2012.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený :
  - a/ uplynutím doby nájmu, alebo
  - b/ kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - c/ odstúpením od zmluvy prenajímateľa alebo nájomcu v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
  - d/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v ČL III ods. 2 tejto zmluvy, alebo
  - e/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade, že nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu v rozpore s uvedeným v Čl. IV ods. 4 tejto zmluvy, alebo
  - f/ odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade ak užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou.
3. V súlade s ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka, bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípadoch odstúpenia od tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou je odstúpenie účinné dňom, keď písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane. Dňom doručenia písomnosti podľa predchádzajúcej vety sa táto zmluva zrušuje (ex nuc).
4. Zmluvné strany sa dohodli, že tento nájom sa nevzťahuje § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
5. V prípade ak nájomca predpokladá, že v dojednanej dobe nájmu v súlade s ods. 1 tohto článku nestihne zrealizovať účel nájmu uvedený v Čl. I ods.3 tejto zmluvy, je povinný o

tejto skutočnosti bezodkladne informovať prenajímateľa. Za predpokladu, že nájomca zaplatil nájomné riadne a včas a riadne si plnil zmluvné povinnosti uvedené v Čl. IV tejto zmluvy, je možné s nájomcom uzavrieť novú nájomnú zmluvu. Najskôr však v mesiaci september 2012 s podmienkou, že doba nájmu v súlade s § 9a ods. 9 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. O majetku obcí v znení neskorších predpisov nepresiahne 10 dní.

### **Čl. III** **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je podľa zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške 16,- Eur/m<sup>2</sup>/rok, čo pri výmere 691 m<sup>2</sup> predstavuje sumu 605,80 Eur (slovom šesťstopäť eur a osemdesiat centov) za celú dobu nájmu.
2. Nájomné uvedené v ods. 1 tohoto článku sa nájomca zaväzuje uhradiť do 5 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súlade s Čl. VI ods. 7 na účet prenajímateľa č. 25828453/7500, variabilný symbol č. 8830456 12 v Československej obchodnej banke, a. s.
3. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.

### **Čl. IV** **Práva a povinnosti nájomcu, sankcie**

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel v zmysle článku I ods. 3 zmluvy. Pre prípad porušenia tejto povinnosti si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,- Eur slovom sedemnásť eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti, ktorú má právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť v súlade s Čl. II ods. 2 písm. f

3. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o pozemok, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
4. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavby. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur slovom sedemnášť eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
5. Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu. V prípade zavineného porušenia tejto povinnosti zodpovedá nájomca za vzniknutú škodu.
6. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov nehnuteľností magistrátu) oznámenie o ohlásení stavebných úprava a udržiavacích prác na predmete nájmu do 15 dní odo dňa jeho vydania. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur slovom sedemnášť eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác na predmete nájmu nebude vydané do 31.12.2012 je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,- Eur slovom tristo eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
7. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu v stave zodpovedajúcom užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v prvej vete tohto odseku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu vo výške 17,- Eur slovom sedemnášť eur, za každý aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu zodpovedajúceho dohodnutému užívaniu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.  
Uhradením zmluvnej pokuty sa nájomca nezbavuje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.
8. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti – Ružinov v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
9. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
10. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou

podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.

11. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom (zmena obchodného mena spoločnosti, sídla spoločnosti, pod.). Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,- Eur slovom sedemdesiat eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
12. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ je oprávnený požadovať od nájomcu náhradu škody spojenú s porušením povinností nájomcu, na ktoré sa vzťahuje zmluvná pokuta podľa tejto zmluvy vo výške presahujúcej výšku dohodnutej zmluvnej pokuty na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu:
  - a) sídlo nájomcu, zapísané v obchodnom registri,
  - b) adresa trvalého pobytu štatutárneho zástupcu nájomcu,
  - c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.
14. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 13 bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 13 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za doručenie dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

## **Čl. V**

### **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy:
  - 1.1 nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti,
  - 1.2 nájomca nie je v úpadku, nebol ním alebo jeho štatutárnym orgánom alebo treťou osobou podaný návrh na vyhlásenie konkurzu na jeho majetok a ani mu úpadosť nehrozí,
  - 1.3 nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
  - 1.4 proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné a ani iné konanie o výkon rozhodnutia, alebo iné obdobné konanie, ktorého výsledkom by mohlo byť akékoľvek peňažné alebo nepeňažné plnenie, alebo iný právny záväzok na ťarchu nájomcu, ktorý by mohol zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, bude sa to považovať za hrubé porušenie tejto zmluvy, oprávňujúce prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť, ako aj oprávňujúce prenajímateľa požadovať od nájomcu náhradu škody, ktorá mu nepravdivým alebo zavádzajúcim vyhlásením alebo zárukou vznikla.

## **Čl. VI**

### **Záverečné ustanovenia**

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli medzičasom zmenené, opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahradené inými príslušnými právnymi predpismi alebo ich ustanoveniami, považujú sa tieto odkazy za odkazy na príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, ktoré boli zmenené opätovne prijaté alebo priamo či nepriamo nahrádzajú pôvodné príslušné právne predpisy alebo ich ustanovenia, v nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade akýchkoľvek sporov z tejto Zmluvy alebo na základe tejto Zmluvy bude ich riešenie v právomoci príslušných slovenských súdov za použitia slovenského práva.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47 ods. 1 zákona č. 546/2010 Z. z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov neskorších predpisov.

8. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť v Článku IV ods. 7 a 8 tých ustanovení zmluvy, ktorých účinnosť podľa tejto zmluvy a/alebo vzhľadom na ich úpravu a/alebo povahu má trvať aj po ukončení účinnosti tejto zmluvy.

V Bratislave dňa: 17.07.2012

V Bratislave dňa: 17.07.2012

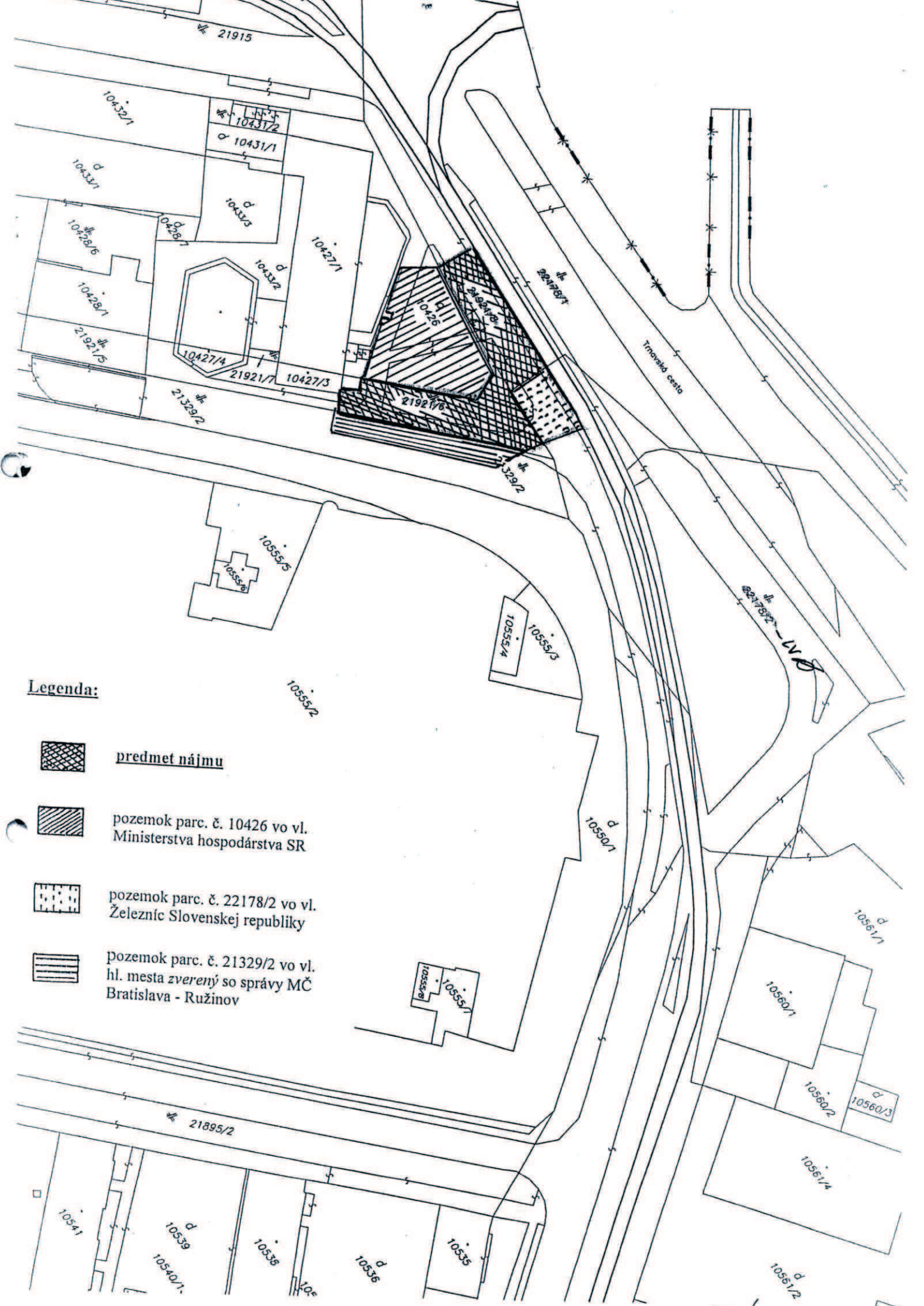
Prenajímateľ:  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

Nájomca:  
**Immocap Group a. s.**

.....  
**doc. RNDr. Milan Ftáčnik CSc. v. r.**  
primátor

.....  
**Ing. Peter Lukeš v. r.**  
predseda predstavenstva





**Legenda:**



**predmet nájmu**



pozemok parc. č. 10426 vo vl. Ministerstva hospodárstva SR

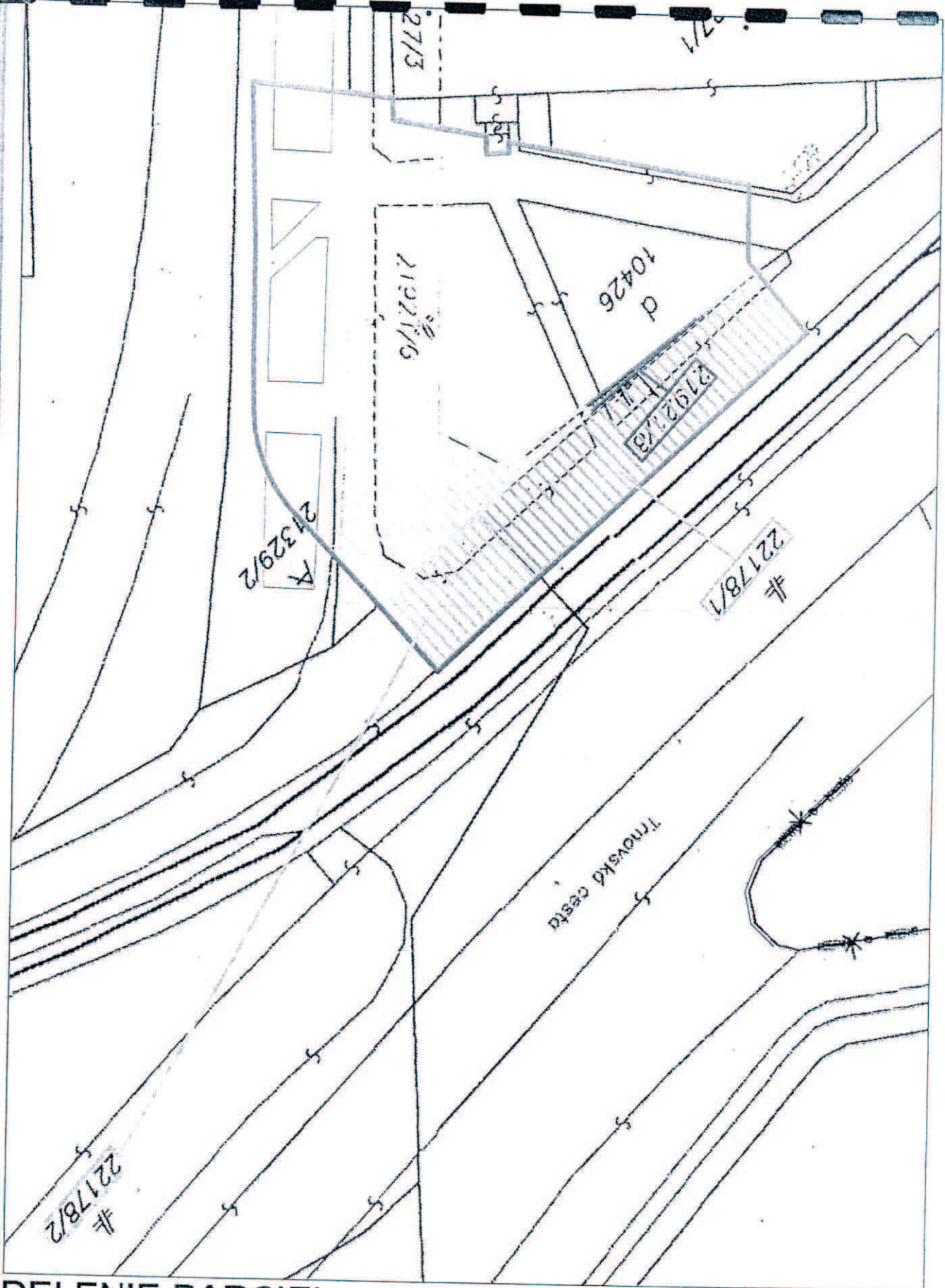


pozemok parc. č. 22178/2 vo vl. Železníc Slovenskej republiky



pozemok parc. č. 21329/2 vo vl. hl. mesta zverený so správy MČ Bratislava - Ružinov



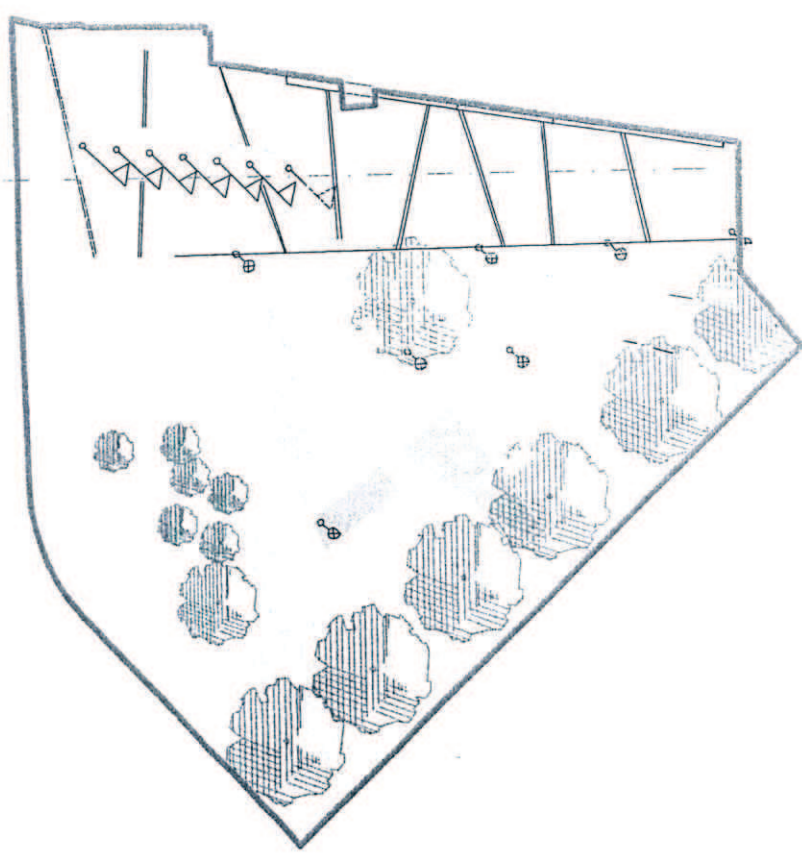


**DELENIE PARCIEL**

792 m<sup>2</sup>

číslo parcely	celková výmera	požadovaný prenájom
21921/6	671 m <sup>2</sup>	426m <sup>2</sup>
21921/8	5m <sup>2</sup>	5m <sup>2</sup>
22178/1	6999 m <sup>2</sup>	260m <sup>2</sup>
22178/2	4133m <sup>2</sup>	101m <sup>2</sup>

PRÍLOHA č. 3



RIEŠENÉ ÚZEMIE  
1731m<sup>2</sup>

SADOVÉ ÚPRAVY  
návrh: 907m<sup>2</sup>  
starý stav: 905m<sup>2</sup>

- trávnaté plochy
- alej stromov
- živý plot

SPEVNEÉ PLOCHY  
A VODNÉ PLOCHY  
návrh: 824m<sup>2</sup>  
starý stav: 825m<sup>2</sup>

- dlažby
- vodné plochy

DROBNÁ  
ARCHITEKTÚRA

- lavičky
- vľajkosľáva
- park.osvetlenie

Tlmačská cesta