

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 – 83 – 0764 – 17 – 00

Zmluvné strany :

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastupuje: JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav: Československá obchodná banka, a. s.

Číslo účtu (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

IČO: 00 603 481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Nezisková organizácia CAMERA OBSKURA

Námestie hraničiarov 1622/16, 851 03 Bratislava

Registrový úrad: Okresný úrad Bratislava

IČO: 37 924 150

Štatutárny orgán: Miriam Špániková, riaditeľka

Peňažný ústav:

Číslo účtu (IBAN):

BIC (SWIFT):

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto Zmluvu o nájme pozemku (ďalej len „zmluva“):

Preambula

Budúci nájomca je neziskovou organizáciou, ktorej jedným zo zakladateľov je PhDr. Alica Bieliková, manželka Ladislava Bielika, autora fotografií z augusta 1968, o. i. najznámejšej fotografie z tohto obdobia „Muž s odhalenou hrud'ou pred okupačným tankom“. Prezentácia fotografií, ako aj situovanie výstavy fotografií tematicky zameraných na udalosti z augusta 1968 práve na Šafárikovom námestí je nosným motívom zámeru neziskovej organizácie, ktorým je výstavba objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA.

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností – pozemkov v Bratislave v katastrálnom území Staré Mesto, vedených v údajoch katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 1656 ako pozemky registra „C“ evidované na katastrálnej mape s parc. č. 8895 – ostatné plochy vo výmere 206 m² a parc. č. 8898/53 – ostatné plochy vo výmere 199 m².

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, pozemky špecifikované v ods. 1 tohto článku, a to pozemok s parc. č. 8895 a pozemok s parc. č. 8898/53 v celosti vo výmere 405 m² na Šafárikovom námestí tak, ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.
3. Účelom nájmu je vybudovanie a užívanie objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA.
Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenájomca právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomcom zaslanej faktúry.
4. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so stavom predmetu nájmu, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

Článok II

Vznik a doba nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú 25 rokov a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku VIII ods. 8 tejto zmluvy, s opciou na ďalších 15 rokov.
2. Nájomca je povinný písomne oznámiť prenájomcovi uplatnenie opcie na ďalších 15 rokov najneskôr 3 mesiace pred uplynutím 25 ročnej doby nájmu.
3. Uplatnenie opcie na ďalších 15 rokov je možné len po splnení podmienok uvedených v článku I ods. 3 a v článku VI bod 11.3.

Článok III

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 912/2017 zo dňa 27.9.2017 vo výške:
 - 1.1 **1,00 Eur/m²/rok** za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, najneskôr však do konca mesiaca, v ktorom uplynie 7 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, čo pri výmere 405 m² predstavuje **405,00 Eur ročne** (slovom štyristopäť eur),
 - 1.2 **0,50 Eur/m²/rok** za obdobie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie na stavbu na predmete nájmu, najneskôr však do konca mesiaca, v ktorom uplynie 8,5 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, čo pri výmere 405 m² predstavuje **202,50 Eur ročne** (slovom dvestodva eur päťdesiat centov),

- 1.3 **20,00 Eur/m²/rok** za obdobie od mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu na predmete nájmu, najneskôr však od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom uplynie 8,5 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na dobu neurčitú, čo pri výmere 405 m² predstavuje **8 100,00 Eur ročne** (slovom osemtisícsto eur).
2. Ročné nájomné podľa odseku 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrťročných splátkach vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 000025828453, variabilný symbol VS 883076417 v ČSOB, a.s.
 3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 1 a 2 tohto článku za obdobie od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrťroka, v ktorom sa zmluva uzatvorila, sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrťroka. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
 4. V prípade, že nájomca pri platbe neuvedie obdobie, za ktoré sa úhrada platí, alebo uvedie obdobie, ktoré už bolo uhradené, alebo ak z úhrady nebude zrejmé, za ktoré obdobie nájomca úhradu poukazuje, je obdobie, ktoré bude úhradou pokryté, oprávnený určiť prenajímateľ sám; prenajímateľ spravidla pokryje najstaršiu splatnú pohľadávku.
 5. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
 6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí ktorúkoľvek platbu podľa tejto zmluvy v dohodnutých termínoch riadne a včas, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods.2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
 7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 1.4. (od 2. štvrťroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v tejto zmluve o výšku miery inflácie stanovenú Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom SR v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 1.4. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v tejto zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrťrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok IV

Ukončenie nájmu, odstúpenie od zmluvy

1. Nájomný vzťah skončí uplynutím dojednanej doby nájmu. Pred uplynutím doby nájmu môže byť ukončený:

- 1.1 kedykoľvek písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
1.2 odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
2. Prenajímateľ môže odstúpiť od tejto zmluvy bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi v prípade:
- 2.1 nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku III tejto zmluvy,
2.2 ak nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou,
2.3 nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou,
2.4 nájomca prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa v rozpore s článkom V ods. 3 tejto zmluvy,
2.5 nájomca poruší povinnosť uvedenú v článku V ods. 11 tejto zmluvy,
2.6 nebude vydané právoplatné územné rozhodnutie na realizáciu stavby na predmete nájmu v lehote podľa článku VI ods. 11 bod 11.1 tejto zmluvy,
2.7 nebude vydané právoplatné stavebné povolenie na realizáciu stavby na predmete nájmu v lehote podľa článku VI ods. 11 bod 11.2 tejto zmluvy,
2.8 nebude vydané právoplatné kolaudačné rozhodnutie na realizovanú stavbu na predmete nájmu v lehote podľa článku VI ods. 11 bod 11.3 tejto zmluvy,
2.9 bude vydané právoplatné rozhodnutie o odstránení stavby z predmetu nájmu,
2.10 ak nájomca nepredloží prenajímateľovi štúdiu investičného zámeru v lehote podľa článku VI ods. 2 tejto zmluvy,
2.11 ak nájomca nepredloží prenajímateľovi architektonickú štúdiu v lehote podľa článku VI ods. 6 tejto zmluvy,
2.12 ak nájomca nepredloží prenajímateľovi súhlasné stanovisko zhotoviteľa stavby „Štúrova ulica“ v lehote podľa článku VI ods. 3 tejto zmluvy,
2.13 ak nájomca nesplní podmienku stanovenú v článku VI ods. 4 tejto zmluvy,
2.14 ak nájomca nesplní podmienku stanovenú v článku VI ods. 14 tejto zmluvy.
3. Nájomca môže okamžite od tejto zmluvy odstúpiť ak:
- 3.1 predmet nájmu sa stane bez zavinenia nájomcu nespôsobilým na dohodnuté užívanie,
3.2 bude vydané právoplatné rozhodnutie o odstránení stavby z predmetu nájmu,
3.3 sa po uzavretí nájomnej zmluvy zmarí jej základný účel, vyjadrený v čl. I ods. 3 tejto zmluvy v dôsledku podstatnej zmeny okolností.
4. V prípadoch odstúpenia od zmluvy je odstúpenie účinné dňom, kedy písomnosť s prejavom vôle jednej zmluvnej strany o odstúpení bude doručená druhej zmluvnej strane.

Článok V

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 riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 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. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť podľa článku IV ods. 2 bod 2.4 tejto zmluvy.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava–Staré Mesto v platnom znení, týkajúce sa najmä dodržiavania čistoty, poriadku, udržiavania mestskej zelene a zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.
5. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
6. V prípade skončenia nájmu pred vydaním právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu, je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade skončenia nájmu po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu je nájomca povinný odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade, že nepríde k dohode a ani k splneniu povinnosti zo strany nájomcu, je prenajímateľ oprávnený uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu na náklady a riziko nájomcu. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v tomto odseku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni ukončenia nájmu. 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.
7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, a pod.) ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. 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.

9. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu :
- 9.1 sídlo nájomcu uvedené v záhlaví tejto zmluvy,
- 9.2 miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnúť.
10. Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 9 bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená druhej zmluvnej strane ako písomnosť príslušnou zmluvnou stranou neprevzatá. Ak nebude možné príslušnej zmluvnej strane písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 9 tohto článku a iná adresa nebude druhej zmluvnej strane známa, považuje sa písomnosť príslušnej zmluvnej strane za doručení dňom jej vrátenia príslušnej zmluvnej strane, a to aj v prípade, že sa príslušná zmluvná strana o tom nedozvie.
11. Nájomca nie je oprávnený do doby začatia výstavby na predmete nájmu predmet nájmu oplotiť, alebo iným spôsobom znemožniť alebo obmedziť jeho užívanie verejnosťou. V prípade porušenia tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu 300,00 Eur za každý aj začatý deň porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť. Zaplatením zmluvnej pokuty podľa tohto odseku nie je dotknuté právo prenajímateľa od tejto zmluvy jednostranne odstúpiť podľa článku IV ods. 2 bod 2.5 tejto zmluvy.
12. Nájomca sa zaväzuje po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu na vlastné náklady uzatvoriť a po celú dobu nájmu udržiavať v platnosti zmluvu o poistení stavby, ktorá bude pokrývať riziko zodpovednosti za škodu spôsobenú nájomcom v súvislosti s jeho činnosťou na predmete nájmu, vykonávanou v súvislosti s touto zmluvou.
13. Nájomca je povinný realizovať stavbu na predmete nájmu výlučne na svoje náklady a na základe právoplatného stavebného povolenia.
14. Nájomca berie na vedomie, že podľa Územného plánu zóny Dunajská je predmet nájmu v dotyku, resp. je súčasťou rozvojového územia - pre umiestnenie polyfunkčného objektu a plánovaným prepojením pasážou Štúrovej ulice s parkom na Šafárikovom námestí. Nájomca sa pri spracovávaní projektovej dokumentácie stavby aj realizácii stavby na predmete nájmu zaväzuje uvedené v prvej vete tohto odseku rešpektovať a zachovať. Za nesplnenie tohto záväzku uvedenom v predchádzajúcej vete má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,00 Eur, a to po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a uplynutí 30 dňovej lehoty určenej na nápravu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
15. Nájomca je povinný v návrhu umiestnenia budovy Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA zohľadniť všetky nevyhnutné požiadavky samospráv a štátnych inštitúcií, najmä Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, mestskej časti Bratislava-Staré Mesto a Ministerstva vnútra SR vzhľadom na dopravnú a inú obsluhu vedľajšej budovy na Štúrovej ulici v Bratislave. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v tomto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,00 Eur, a to po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a uplynutí 30 dňovej lehoty určenej

na nápravu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.

16. Nájomca berie na vedomie, že okolo predmetu nájmu je z dvoch strán vedená cyklistická trasa - na Štúrovej ulici je novovybudovaná a na Dobrovičovej ulici je vyznačená na pôvodnom povrchu a zároveň v uzle Šafárikovo nám. – Dostojevského rad – Vajanského nábrežie – Starý most je zmenená organizácia dopravy súvisiaca s vybudovaním dvojkoľajnej električkovej trate na Štúrovej ulici a s predĺžením električkovej trate do Petržalky. Nájomca je pri spracovávaní projektovej dokumentácie a realizácii stavby na predmete nájmu povinný okrem riešenia dopravného vybavenia stavby na predmete nájmu rešpektovať novú cyklistickú trasu i novú organizáciu dopravy v území súvisiacu s výstavbou dvojkoľajnej električkovej trate do Petržalky. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v tomto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,00 Eur, a to po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu a uplynutí 30 dňovej lehoty určenej na nápravu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť.
17. Nájomca je povinný rešpektovať stanovisko zhotoviteľa stavby „Štúrova ulica“, ktorým bolo Združenie Nosný systém MHD – Starý most, Pri trati 25/A, 821 06 Bratislava z dôvodu plynutia záručnej lehoty stavby „Štúrova ulica“ do 2.12.2020. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 50 000,00 Eur. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
18. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.
19. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) fotokópiu **právoplatného územného rozhodnutia** na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, že právoplatné územné rozhodnutie nebude vydané **do 7 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy** a táto skutočnosť bola spôsobená konaním na strane nájomcu je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu podľa článku VI ods. 13 bod 13.1 tejto zmluvy.
20. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) fotokópiu **právoplatného stavebného povolenia** na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, že právoplatné stavebné povolenie nebude vydané **do 8,5 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu podľa článku VI ods. 13 bod 13.1 tejto zmluvy.
21. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi (prostredníctvom oddelenia nájomov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) fotokópiu **právoplatného kolaudačného rozhodnutia** na stavbu na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané **do**

10 rokov od podpísania tejto zmluvy, je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu podľa článku VI ods. 13 bod 13.2 tejto zmluvy.

22. Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene, najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993.

Článok VI Výstavba Galérie

1. Nájomca je pri spracovávaní štúdie investičného zámeru povinný okrem riešenia dopravného vybavenia objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA rešpektovať:
 - novú cyklistickú trasu vedenú z dvoch strán - na Štúrovej ulici je novovytváraná a na Dobrovičovej ulici je vyznačená na pôvodnom povrchu,
 - novú organizáciu dopravy v území súvisiacu s výstavbou dvojkoľajnej električkovej trate na Štúrovej ulici s predĺžením do Petržalky.
2. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi v lehote **do 3 rokov od účinnosti tejto zmluvy štúdiu investičného zámeru** vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii na stavbu objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA na predmete nájmu, za účelom jej posúdenia a odsúhlasenia.
3. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi v lehote **do 3 rokov od účinnosti tejto zmluvy súhlasné stanovisko zhotoviteľa stavby „Štúrova ulica“**, ktorým bolo Združenie Nosný systém MHD – Starý most, Pri trati 25/A, 821 06 Bratislava s realizáciou objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA, nakoľko práce na stavbe boli hrazené z fondov EÚ a podľa preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (komunikácie Štúrova) 5 rokov od dátumu odovzdania a prevzatia plynie záručná lehota, konečný dátum je 2.12.2020.
4. Nájomca je povinný v lehote **do 4 rokov od účinnosti tejto zmluvy**:
 - vytýčiť a zakresliť **existujúce zariadenia verejného osvetlenia a cestnej svetelnej signalizácie**
 - **predložiť prenajímateľovi** - prostredníctvom oddelenia správy komunikácií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy - **projektovú dokumentáciu prekládky zariadení verejného osvetlenia a cestnej svetelnej signalizácie** vrátane prekládky rozvádzača verejného osvetlenia, za účelom jej posúdenia a odsúhlasenia.
5. Nájomca je povinný:
 - chrániť a zachovať v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny hodnotný strom *Celtis occidentalis* v južnej časti dotknutého územia. V prípade, ak bude potrebné z dôvodu stavebných činností zabráť aj územie, na ktorom drevina rastie, je nutné postupovať podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny,
 - chrániť a zachovať v zmysle zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny mladú hodnotnú drevinu *Tilia cordata* v severnej časti dotknutého územia. V prípade stavebných činností na ploche je budúci nájomca povinný drevinu *Tilia cordata* presadiť v rámci

pozemku parku parc. č. 8898/1, k. ú. Staré Mesto. Budúci nájomca je povinný zabezpečiť starostlivosť o presadenú drevinu po dobu minimálne 2 roky od presadenia,
- pri zábere trávnatých plôch budúcou výstavbou postupovať podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993, § 8 bod 1: *Nájomca je povinný v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň v spolupráci s oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a mestskou časťou Bratislava–Staré Mesto, zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene, najneskôr do vydania kolaudačného rozhodnutia na Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA na dotknutých pozemkoch. Za nesplnenie tejto povinnosti bude budúci nájomca povinný zaplatiť budúcemu prenajímateľovi sankcie v zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/1993.*

6. Nájomca sa zaväzuje predložiť prenajímateľovi najneskôr **do 5 rokov od účinnosti tejto zmluvy architektonickú štúdiu** (ďalej len „Štúdia“), ktorá bude vypracovaná na základe priameho zadania alebo architektonickej súťaže.
7. Pokiaľ bola štúdia vypracovaná na základe priameho zadania, prenajímateľ posúdi Štúdiu a najneskôr do 90 dní odo dňa jej doručenia, doručí nájomcovi písomný súhlas s návrhom architektonickej štúdie (ďalej len „súhlas“), alebo písomný nesúhlas s jej podobou (ďalej len „nesúhlas“).
8. Pokiaľ prenajímateľ podľa odseku 7 tohto článku doručí nájomcovi nesúhlas, začína plynúť lehota 3 mesiacov, počas ktorej sa zmluvné strany pokúsia nájsť vo vzájomnej súčinnosti riešenie, na základe ktorého prenajímateľ doručí nájomcovi súhlas. Pokiaľ sa nedohodnú ani v tejto dodatočnej lehote, zmluva sa od počiatku ruší bez nároku ktorejkoľvek zmluvnej strany na náhradu škody alebo zmluvnú pokutu.
9. Pokiaľ prenajímateľ podľa odseku 7 tohto článku doručí nájomcovi súhlas, zaväzuje sa nájomca zrealizovať prípravu a výstavbu Galérie tak, aby boli dodržané termíny podľa odseku 11 tohto článku.
10. Ak má byť štúdia vypracovaná na základe architektonickej súťaže, musia byť splnené tieto podmienky:
 - 10.1 súťaž bude vyhodnotená odbornou komisiou zloženou zo zástupcov odbornej kultúrnej obce vrátane zástupcov Magistrátu mesta Bratislava (hlavný architekt mesta Bratislava) a zástupcov nájomcu, a to po vzájomnej dohode,
 - 10.2 výsledky vyhodnotenia súťaže budú akceptované tak prenajímateľom ako aj nájomcom. Spracovaním následnej projektovej dokumentácie pre územné a stavebné povolenie bude poverený víťaz súťaže, pokiaľ súťažná komisia neurčí inak.
11. Po vyhodnotení súťaže sa nájomca zaväzuje zrealizovať prípravu a výstavbu Galérie pri dodržaní nasledovných termínov:
 - 11.1 **územné rozhodnutie** na stavbu Galérie nadobudne právoplatnosť **do 7 rokov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**,
 - 11.2 **stavebné povolenie** na stavbu Galérie nadobudne právoplatnosť **do 8,5 roka od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy**,
 - 11.3 **kolaudačné rozhodnutie** na stavbu Galérie nadobudne právoplatnosť **do 10 rokov od podpísania tejto zmluvy**.

12. V prípade nedodržania lehôt podľa bodov 11.1 až 11.3 tohto článku zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť podľa článku IV ods. 2 tejto zmluvy.
13. V prípade nedodržania lehôt podľa bodov 11.1 až 11.3 tohto článku z dôvodu na strane nájomcu vzniká prenajímateľovi voči nájomcovi popri práve na odstúpenie od tejto zmluvy, nárok na zmluvnú pokutu:
- 13.1 v prípadoch špecifikovaných v bodoch 11.1 a 11.2 vo výške 30,00 Eur za každý aj začatý deň nedodržania stanovenej lehoty,
- 13.2 v prípade špecifikovanom v bode 11.3 vo výške 50,00 Eur za každý aj začatý deň nedodržania stanovenej lehoty.
- Nájomca sa súčasne zmluvné pokuty podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
14. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi v lehote do 1.9.2018 **štúdiu (projekt pre Územné rozhodnutia – stavebná časť – architektúra)** tak, aby v lehote do 1 roka od podpísania tejto zmluvy **štúdia (projekt pre Územné rozhodnutia – stavebná časť – architektúra)** bola schválená v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy, a to najneskôr na zasadnutí mestského zastupiteľstva, ktoré sa bude konať v septembri 2018. V prípade nedodržania povinnosti podľa tohto odseku zo strany nájomcu je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy okamžite odstúpiť podľa článku IV ods. 2 tejto zmluvy.
- Štúdia v rozsahu stavebná časť architektúra pre územné rozhodnutie bude obsahovať: pôdorysy všetkých podlaží (mierka jedna ku dvesto), pozdĺžne a priečne rezy (mierka jedna ku dvesto), situáciu širších vzťahov v území (mierka jedna ku 1000), pozdĺžny a priečny rez (mierka jedna ku dvesto), pohľady (mierka jedna ku dvesto), vizualizácie osadené do fotografií, bilancie funkčných plôch s popisom jednotlivých funkcií, preukázanie súladu s územným plánom mesta.
15. Nájomca je po uplynutí doby nájmu povinný previesť vlastnícke právo k stavbe Galérie vybudovanej na predmete nájmu do majetku prenajímateľa za symbolickú cenu 1,00 Eur alebo bezodplatne. V prípade nedodržania povinnosti podľa tohto odseku zo strany nájomcu vzniká prenajímateľovi voči nájomcovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - stavby Galérie vybudovanej na predmete nájmu, určenej znaleckým posudkom ku dňu uplynutia doby nájmu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

Článok VII

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
- 1.1 nájomca je právny subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, popisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
- 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 úpadok 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 zmariť 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 nepravdivá alebo zavádzajúca, 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.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. V súlade s ustanovením § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, tento nájom schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 912/2017 zo dňa 27.9.2017, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. 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 právnych predpisov.
3. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch a/alebo prílohách a/alebo osobitných dohodách k tejto zmluve, ich dodatkoch alebo prílohách, 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 ich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neaplikovateľným, 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 neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote 30 dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
5. 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.
6. Zmluva sa vyhotovuje v 7 vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní zmluvnými stranami prenajímateľ dostane 5 a nájomca 2 vyhotovenia.

7. 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.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa podľa ust. § 47a 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 v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom účinnosti tejto zmluvy nie je dotknutá účinnosť 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 29.11.2017

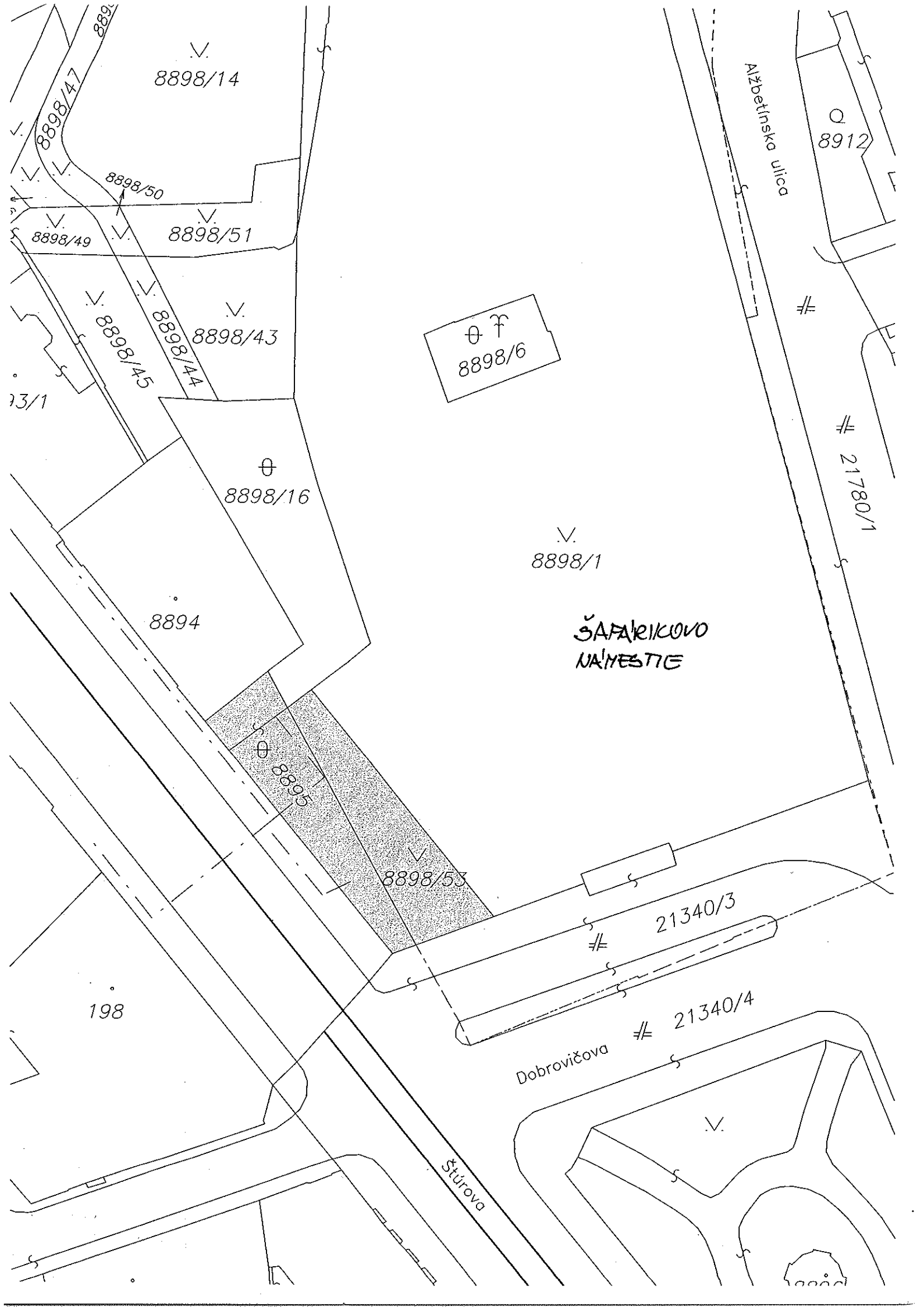
V Bratislave dňa 22.11.2017

Prenajímateľ :
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :
**Nezisková organizácia
CAMERA OBSKURA**

.....
JUDr. Ivo Nesrovnal, v. r.
primátor

.....
Miriám Špániková, v. r.
riaditeľka



8898/14

8898/50

8898/49

8898/51

8898/43

8898/45

8898/44

8898/16

8894

8898/53

8898/6

8898/1

ŠAFAŘIKOVO
NÁMĚSTÍ

8912

Alžbetínská ulice

21780/1

21340/3

21340/4

Dobrovičova

Štúrova

198



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie organizačné

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OOR/2017

Šušolová/133

09. 10. 2017

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 912/2017 zo dňa 27. 09. 2017, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8895 a parc. č. 8898/53, Neziskovej organizácii CAMERA OBSKURA so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 912/2017

zo dňa 27. 09. 2017

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom pozemkov v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8895 – ostatné plochy vo výmere 206 m² a parc. č. 8898/53 – ostatné plochy vo výmere 199 m², Neziskovej organizácii CAMERA OBSKURA, so sídlom na Námestí hraničiarov 1622/16 v Bratislave, IČO 37924150, za účelom vybudovania a užívania objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA, na dobu určitú 25 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy s opciou na ďalších 15 rokov pri splnení dole uvedených podmienok, za nájomné:

- 1,00 Eur/m²/rok za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo pri výmere 405 m² predstavuje sumu 405,00 Eur ročne,
- 0,50 Eur/m²/rok za obdobie od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudne právoplatnosť územné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, do konca

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 220

TELEFÓN
02/59 35 63 75

FAX
02/59 35 65 00

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
oor@bratislava.sk

mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť stavebné povolenie na stavbu na predmete nájomu, čo pri výmere 405 m² predstavuje sumu 202,50 Eur ročne,

- 20,00 Eur/m²/rok za obdobie od mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatného stavebného povolenia na stavbu na predmete nájomu na dobu neurčitú, čo pri výmere 405 m² predstavuje sumu 8 100,00 Eur ročne,

s podmienkami:

1. Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 60 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta SR Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, toto uznesenie stratí platnosť.
2. Nájomca je pri spracovávaní všetkých stupňov projektovej dokumentácie povinný okrem riešenia dopravného vybavenia objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA rešpektovať:
 - novú cyklistickú trasu vedenú z dvoch strán – na Štúrovej ulici je novovybudovaná a na Dobrovičovej ulici je vyznačená na pôvodnom povrchu,
 - novú organizáciu dopravy v území súvisiacu s výstavbou dvojkoľajnej električkovej trate na Štúrovej ulici s predĺžením do Petržalky.
3. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi v lehote do 3 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy štúdiu investičného zámeru vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii na stavbu na predmete nájomu, za účelom jej posúdenia a odsúhlasenia.
4. Nájomca je povinný do 3 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy vyžiadať a predložiť prenajímateľovi súhlasné stanovisko zhotoviteľa stavby „Štúrova ulica“, ktorým bolo Združenie Nosný systém MHD – Starý most, Pri trati 25/A, 821 06 Bratislava, s realizáciou objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA, nakoľko práce na stavbe boli hradené z fondov EÚ a podľa preberacieho protokolu o odovzdaní a prevzatí verejnej práce (komunikácie Štúrova) 5 rokov od dátumu odovzdania a prevzatia plyní záručná lehota, konečný dátum je 02. 12. 2020.
5. Nájomca je povinný v lehote do 4 rokov od účinnosti nájomnej zmluvy:
 - vytýčiť a zakresliť existujúce zariadenia verejného osvetlenia a cestnej svetelnej signalizácie,
 - predložiť budúcemu prenajímateľovi, prostredníctvom oddelenia správy komunikácií Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, projektovú dokumentáciu prekládky zariadení verejného osvetlenia a cestnej svetelnej signalizácie, vrátane prekládky rozvádzača verejného osvetlenia na vyjadrenie, za účelom jej posúdenia a odsúhlasenia.
6. Nájomca predloží do jedného roka od podpisu nájomnej zmluvy štúdiu (projekt pre Územné rozhodnutie – stavebná časť – architektúra), ktorú nechá schváliť Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy, najneskôr však na septembrové rokovanie 2018.
 - 6.1 do 10 rokov od podpisu nájomnej zmluvy bude mať nájomca právoplatné stavebné povolenie, skolaudovanú stavbu na účel Galérie.
 - 6.2 Do doby začatia výstavby nebude pozemok oplotený a bude využívaný ako verejný priestor.
 - 6.3 Po uplynutí doby nájomu 40 rokov prevedie nájomca pozemku a vlastníka budovy objekt Galérie do majetku hlavného mesta SR Bratislavy za symbolické 1,00 Eur alebo bezodplatne.
 - 6.4 V prípade nesplnenia ktorejkoľvek z týchto podmienok stráca zmluva účinnosť.

avrh na schválenie nájmu pozemkov v k. ú. Staré Mesto, parc. č. 8895 a parc. č. 8898/53, neziskovej organizácii CAMERA OBSKURA ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme z dôvodu, že prezentácia fotografií, ako aj situovanie výstavy fotografií tematicky zameraných na udalosti z augusta 1968 práve na Šafárikovom námestí, je nosným motívom zámeru neziskovej organizácie, ktorým je výstavba objektu Galérie a Múzea CAMERA OBSKURA.

c Za správnosť odpisu uznesenia:

Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia