

**ZMLUVA O NÁJME POZEMKU A ZMLUVA O BUDÚCEJ ZMLUVE
O ZRIADENÍ VECNÉHO BREMENA**

č. 08 83 0988 17 00

podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka (ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Názov:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Sídlo:	Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava
V zastúpení:	JUDr. Ivo Nesrovnal, primátor
Bankové spojenie:	ČSOB, a.s.
Číslo účtu - IBAN:	SK5875000000000025828453
Variabilný symbol:	883098817
IČO:	00 603 481
DIČ:	2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“ alebo „budúci povinný z vecného bremena“)

a

Nájomca:

Názov:	OPSA s.r.o.
Sídlo:	Digital Park III, Einsteinova 19, 851 01 Bratislava
V zastúpení:	Ing. Boris Deglovič, konateľ podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 97276/B
Bankové spojenie:	
Číslo účtu - IBAN:	
IČO:	47 652 055
DIČ:	
IČ DPH:	

(ďalej len „nájomca“ alebo „budúci oprávnený z vecného bremena“)

(„prenajímateľ/budúci povinný z vecného bremena“ a „nájomca/budúci oprávnený z vecného bremena“ ďalej spoločne aj ako „zmluvné strany“ a jednotlivito ako „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu podľa § 663 a nasl. a § 50a Občianskeho zákonníka a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok 1

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Vinohrady – pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností, zapísaných na LV č. 6747, parc. č. 5451/402 – vinice vo výmere 47 m², parc. č. 5452/4 – vinice vo výmere 44 m² a parc. č. 5454/402 – vinice vo výmere 131 m² a pozemku registra „C“ katastra nehnuteľností, zapísaného na LV č. 3610, parc. č. 5440/66 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 265 m².

Časti pozemkov registra „E“ katastra nehnuteľností, k. ú. Vinohrady, zapísaných na LV č. 6747, parc. č. 5451/402 – vinice, parc. č. 5452/4 – vinice a parc. č. 5454/402 – vinice zodpovedajú v stave registra „C“ katastra nehnuteľností časti pozemku parc. č. 5440/15 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 118 m², bez založeného LV.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časti pozemkov registra „C“ katastra nehnuteľností v Bratislave, k. ú. Vinohrady, **parc. č. 5440/66** – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 114 m², zapísaného na LV č. 3610 a **parc. č. 5440/15** – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 118 m², bez založeného LV, ktorá v stave registra „E“ KN zodpovedá častiam pozemkov parc. č. 5451/402 – vinice, parc. č. 5452/4 – vinice a parc. č. 5454/402 – vinice, zapísaných na LV č. 6747, spolu vo výmere 232 m², ako je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „**predmet nájmu**“ alebo „**pozemok**“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako príloha č. 1.
3. Účelom nájmu predmetu nájmu je vybudovanie odbočovacieho pruhu a chodníka k navrhovanému objektu garážového domu a uloženie inžinierskych sietí, elektrickej prípojky, vodovodu, preložky káblov VN, telekomunikačných káblov Benestra, Sanet/ELTODO/OCAM a T-com v rámci realizácie stavby „Parkovací dom Kramáre, Limbová – Vlárská, Bratislava“.
4. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad porušenia tohto záväzku zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v súlade s ust. § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka v sume 17,00 Eur (slovom sedemnásť 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 sankčnej faktúry.
5. Nájomca vyhlasuje, že mu je známy faktický stav predmetu nájmu, ako aj právny stav predmetu nájmu podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva. Nájomca vyhlasuje, že ku dňu podpísania tejto zmluvy je predmet nájmu v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takomto stave ho do nájmu preberá.

Článok 2

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy podľa článku 8 ods. 2 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený len niektorým z nasledujúcich spôsobov:

- a/ písomnou dohodou zmluvných strán ku dňu uvedenému v dohode,
 - b/ výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - c/ výpoveďou nájomcu s tým, že nájomca je oprávnený túto zmluvu vypovedať bez udania dôvodu, avšak len do doby ukončenia stavebných prác na predmete nájmu; po termíne ukončenia stavebných prác na predmete nájmu je nájomca oprávnený od nájomnej zmluvy len jednostranne odstúpiť v súlade s písm. e/ tohto odseku,
 - d/ písomným odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade
 - da/ nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 ods. 2 a 3 tejto zmluvy,
 - db/ ak nájomca prenechá predmet nájmu do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa v rozpore s článkom 4 ods. 3 tejto zmluvy, alebo
 - e/ písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, alebo
 - f/ zmluvné strany sa dohodli, že ukončia túto zmluvu písomnou dohodou v prípade uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene podľa článku 5 tejto zmluvy,
 - g/ zmluvné strany sa dohodli, že táto zmluva zanikne dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode predmetu nájmu podľa článku 6 ods. 2 tejto Zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane (ex nunc).
4. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany trojmesačnú výpovednú lehotu. Výpovedná lehota začne plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok 3

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 963/2017 zo dňa 08.11.2017 v sume:
- 1.1. **30,00 Eur/m²/rok** (slovom tridsať Eur) odo dňa nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudnú právoplatnosť kolaudačné rozhodnutia na stavby na predmete nájmu, čo pri výmere 232 m² predstavuje ročne sumu **6 960,00 Eur** (slovom šesťtisíc deväťstošesťdesiat Eur),
- 1.2. **19,00 Eur/m²/rok** (slovom devätnásť Eur) od začiatku mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudnú právoplatnosť kolaudačné rozhodnutia na stavby na predmete nájmu na dobu neurčitú, čo pri výmere 232 m² predstavuje ročne sumu **4 408,00 Eur** (slovom štyritisíc štyristoosem Eur).
2. Ročné nájomné podľa ods. 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka, na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy – IBAN: SK587500000000025828453 s variabilným symbolom: 883098817.
3. Pomerná časť nájomného podľa ods. 2 tohto článku sa vypočíta tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzavrela alebo v ktorom

nájom zanikol. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť najneskôr do 15 dní odo dňa 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 uvedený v záhlaví tejto zmluvy.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý, aj začatý deň trvania omeškania. Povinnosť nájomcu platiť úroky z omeškania podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka nie je týmto dotknutá.
7. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroka príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu nájomcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve. V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, zaplatí nájomca rozdiel medzi pôvodným nájomným a nájomným zvýšeným o mieru inflácie v lehote 15 dní od doručenia oznámenia.

Článok 4

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 predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 17,00 Eur (slovom sedemnást' Eur), za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
4. Nájomca sa zaväzuje v prípade zásahu do miestnych komunikácií II. triedy Vlárská ul. a Limbová ul. (rozkopávka vo vozovke alebo v chodníku) požiadať príslušný cestný správny orgán o rozkopávkové povolenie s platným POD a naplánovať si stavebné práce na predmetnej komunikácii (chodníku) tak, aby rozkopávka mohla byť realizovaná

v období od 15. marca do 15. novembra bežného roka, v najkratšom možnom technologickom časovom rozsahu. Za porušenie ktoréhokoľvek záväzku podľa tohto odseku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 Eur (slovom tristo Eur). Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu/zmluvné pokuty podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.

5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený so skutočnosťou, že v záujmovom území sa nachádza zariadenie verejného osvetlenia (VO), ktoré sa zaväzuje rešpektovať a chrániť, a pred začatím stavebných prác toto zakresliť a odbornou spoločnosťou vytýčiť v teréne. Za porušenie tohto záväzku má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 Eur (slovom tristo Eur). Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa tohto odseku zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
6. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava-Nové 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.
7. Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi alebo ním povereným tretím osobám kontrolu využívania prenajatých pozemkov a umožniť prenajímateľovi vstup na tieto pozemky, najmä za účelom kontroly dodržiavania nájomnej zmluvy a platných právnych predpisov súvisiacich s nájmom. Za nesplnenie tento podmienky si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu v sume 1 000,00 Eur (slovom tisíc Eur). Prenajímateľ je oprávnený požadovať úhradu zmluvnej pokuty za porušenie zmluvnej povinnosti a nájomca sa v tomto prípade zaväzuje zaplatiť zmluvnú pokutu na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
9. V prípade skončenia nájmu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty na predmete nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa zmluvné strany nedohodnú inak, v prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty 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.
10. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v odseku 9 tohto článku, si zmluvné strany dojednali zmluvnú pokutu v sume 17,00 Eur (slovom sedemnášť Eur), za každý, aj začatý deň, nasledujúci po dni, v ktorom sa má predmet nájmu uviesť do stavu podľa odseku 9 tohto článku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
11. 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.

12. Nájomca je povinný predložiť prenájomcovi (prostredníctvom Oddelenia nájmov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) kópiu právoplatného stavebného povolenia na každú stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 17,00 Eur (slovom sedemdesiat Eur), za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné stavebné povolenia nebudú vydané do 28.02.2018, je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 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 prenájomcom zaslanej sankčnej faktúry.
13. Nájomca je povinný predložiť prenájomcovi (prostredníctvom Oddelenia nájmov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na každú stavbu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 17,00 Eur (slovom sedemdesiat Eur), za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutia nebudú vydané do 31.01.2019, je prenájomca oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 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 prenájomcom zaslanej sankčnej faktúry.
14. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať každú zmenu (zmenu sídla nájomcu, zmena vlastníctva pozemkov, ktoré sú v čase uzatvorenia tejto zmluvy vo vlastníctve nájomcu a pod.), ako aj všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenájomca právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70,00 Eur (slovom sedemdesiat Eur). Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenájomcom zaslanej sankčnej faktúry.
15. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenájomca 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.
16. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu sídlo nájomcu zapísané v obchodnom registri, v živnostenskom registri alebo adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
17. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 16 bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenájomcovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 16 tohto článku a iná adresa nebude prenájomcovi známa, považuje sa písomnosť nájomcovi za doručenie dňom jej vrátenia prenájomcovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
18. Nájomca je povinný v zmysle všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň, v spolupráci

s Oddelením životného prostredia a mestskej zelene Magistrátu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „magistrát“) a mestskou časťou Bratislava-Nové Mesto, zriadiť novú zeleň minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zrušenej zelene, najneskôr do kolaudácie stavieb vybudovaných na predmete nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť sankcie v zmysle vyššie uvedeného všeobecne záväzného nariadenia.

19. Nájomca sa pri výstavbe alebo prevádzke zaväzuje zabrániť alebo obmedziť činnosť, ktorou by došlo k záberu alebo poškodeniu zelene, zároveň je povinný chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 710 Ochrana prírody. Za nesplnenie tejto povinnosti má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 300,00 Eur (slovom tristo Eur). Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.
20. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2016 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „VZN“). Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi sankcie v zmysle VZN.

Článok 5

Zmluva o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena

1. Prenajímateľ ako vlastník pozemkov a súčasne ako budúci povinný z vecného bremena a nájomca súčasne ako budúci oprávnený z vecného bremena sa dohodli, že v lehote do 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na stavby na predmete nájmu (odbočovací pruh, chodník, uložené inžinierske siete), najneskôr však do 31.12.2019 uzatvoria na výzvu nájomcu zmluvu o zriadení vecného bremena s týmito podstatnými náležitosťami:

a) Prenajímateľ ako povinný z vecného bremena sa zaväzuje zriadiť na častiach pozemkov reg. „C“ KN v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 5440/66 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 114 m², zapísaného na LV č. 3610 a parc. č. 5440/15 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 118 m², bez založeného LV, ktorá v stave registra „E“ KN zodpovedá častiam pozemkov v k. ú. Vinohrady, parc. č. 5451/402 – vinice, parc. č. 5452/4 – vinice a parc. č. 5454/402 – vinice, zapísaných na LV č. 6747, spolu vo výmere 232 m², vecné bremeno v prospech správcov/vlastníkov stavieb vybudovaných na predmete nájmu v súvislosti so stavbou „Parkovací dom Kramáre, Limbová – Vlárská, Bratislava“, ktoré bude spočívať v povinnosti strpieť existenciu, užívanie a údržbu vybudovaných stavieb,

b) zmluva o zriadení vecného bremena sa uzavrie na dobu neurčitú, s tým, že výmera pozemkov zaťažených vecným bremenom bude určená v zmluve o zriadení vecného bremena v súlade s osobitným geometrickým plánom podľa odseku 2 tohto článku,

c) za zriadenie vecného bremena sa nájomca zaväzuje uhradiť konečnú odplatu podľa znaleckého posudku vypracovaného podľa ods. 2 tohto článku, nie staršieho ako 3 mesiace pred uzavretím zmluvy o zriadení vecného bremena. V prípade, ak bude konečná odplata za zriadenie vecného bremena vyššia ako predbežná odplata za zriadenie vecného bremena podľa ods. 3 tohto článku, zaväzuje sa budúci oprávnený z vecného bremena

uhradiť rozdiel medzi predbežnou a konečnou odplatom za zriadenie vecného bremena v lehote do 30 dní od podpísania zmluvy o zriadení vecného bremena,

d) správne poplatky za vklad do katastra nehnuteľností bude znášať budúci oprávnený z vecného bremena,

e) návrh na zápis vecného bremena do katastra nehnuteľností podá budúci povinný z vecného bremena po uzatvorení zmluvy o zriadení vecného bremena a prijatí úhrady zodpovedajúcej konečnej odplate za zriadenie vecného bremena podľa písmena c) tohto článku,

f) práva zodpovedajúce vecnému bremenu vzniknú dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu do katastra nehnuteľností,

g) na zánik vecného bremena sa vzťahuje ustanovenie § 151p Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov,

h) budúci povinný z vecného bremena bude oprávnený jednostranne odstúpiť od zmluvy o zriadení vecného bremena, ak dôvod zriadenia vecného bremena zanikne tým, že zanikne stavba, alebo ak nebude zaplatená nájomcom úhrada za zriadenie vecného bremena, alebo ak výkonom vecného bremena bude vznikať budúcemu povinnému z vecného bremena neprimeraná škoda.

2. Nájomca sa zaväzuje, že na vlastné náklady zabezpečí a najneskôr do dvoch mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na stavby na predmete nájmu prenajímateľovi predloží:
 - a) osobitný geometrický plán s vyznačením rozsahu vecného bremena podľa ods. 1 písmena b) tohto článku,
 - b) výzvu na uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena,
 - c) znalecký posudok na ocenenie úhrady za zriadenie vecného bremena.

Ak nájomca nesplní ktorúkoľvek z povinností uvedenej v tomto odseku v určenom termíne, prenajímateľ má právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70,00 Eur (slovom sedemdesiat Eur), za každý, aj začatý deň omeškania. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry.

3. Za zriadenie vecného bremena je nájomca povinný uhradiť prenajímateľovi do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy predbežnú odplatu za zriadenie vecného bremena v sume 5 646,88 Eur (slovom päťtisíc šesťstoštyridsaťšesť Eur a osemdesiatosem centov) na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví zmluvy - IBAN: SK5875000000000025828453, variabilný symbol 883098817, v ČSOB a. s.
4. Uzatvorenie tejto zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy uznesením č. 963/2017 zo dňa 08.11.2017.
5. Nájomca sa zaväzuje v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 1/1995 zo dňa 23.3.1995 o digitálnej technickej mape Bratislavy predložiť správcovi technickej mapy geodetickú dokumentáciu skutočného vykonania stavebných

objektov na predmete nájmu, najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na stavby vybudované na predmete nájmu.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ak do 12 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačných rozhodnutí na stavby na predmete nájmu nedôjde k splneniu podmienok uvedených v ods. 1 a 2 tohto článku, táto dohoda o uzatvorení zmluvy o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena stratí platnosť. Neplatnosťou dohody nebude dotknutá platnosť nájomnej zmluvy.

Článok 6

Osobitné ustanovenia

1. Pri prevode stavieb na predmete nájmu do vlastníctva prenajímateľa je potrebné zo strany nájomcu konať nasledovne:
 - a) ku dňu zahájenia kolaudačného konania prerokovať požiadavky týkajúce sa stavieb na predmete nájmu s Oddelením správy komunikácií magistrátu podľa bodu c) odseku 1 tohto článku. Splnenie prerokovaných a odsúhlasených požiadaviek podľa predchádzajúcej vety je podmienkou prípadného následného preberania stavieb do majetku a správy,
 - b) osloviť Oddelenie geodetických činností magistrátu so žiadosťou o uzatvorenie Zmluvy o bezodplatnom prevode,
 - c) osloviť Oddelenie správy komunikácií magistrátu vo veci Protokolu o odovzdaní a prevzatí stavieb do správy v prípade komunikácií, ktoré budú súčasťou komunikácie I. a II. triedy alebo mestskú časť Bratislava-Nové Mesto v prípade komunikácii, ktoré budú súčasťou komunikácie III. triedy.
2. Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode vybudovaných stavieb na predmete nájmu do majetku prenajímateľa, zanikne táto zmluva o nájme. Uzavretie zmluvy o bezodplatnom prevode uvedenej v predchádzajúcej vete je rozvázovacou podmienkou účinnosti tejto zmluvy.
3. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prevzatie vybudovaných stavieb do majetku alebo správy odmietnuť, a to najmä v prípade, ak sa bude jednať o verejné účelové komunikácie, ktoré sa nezaraďujú do siete miestnych komunikácií.
4. V prípade, že nepríde k uzatvoreniu Zmluvy o bezodplatnom prevode vybudovaných stavieb na predmete nájmu podľa ods. 1 tohto článku, táto nájomná zmluva ostáva naďalej v platnosti.
5. V prípade, že zmluvné strany uzatvoria Zmluvu o bezodplatnom prevode k časti stavby vybudovanej na časti predmete nájmu, zmluvné strany upraví rozsah predmetu nájmu dodatkom k tejto zmluve tak, že časti pozemku dotknuté Zmluvou o bezodplatnom prevode budú z predmetu nájmu vyňaté.

Článok 7

Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu,
 - b) 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,
 - c) nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,
 - d) 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 odseku 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 8

Záverečné a spoločné 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. 963/2017 zo dňa 08.11.2017, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať po dohode zmluvných strán, a to len vo forme písomných a riadne očíslovaných dodatkov.
4. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Kópia z katastrálnej mapy
Príloha č. 2 – Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 963/2017 zo dňa 08.11.2017.
5. Pre prípad, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je alebo sa v budúcnosti stane z akéhokoľvek dôvodu neplatným alebo neúčinným, v takomto prípade platnosť ostatných ustanovení zmluvy nie je dotknutá. Namiesto neplatného alebo neúčinného ustanovenia bude platiť primeraná úprava, ktorá sa v rámci prípustnosti platného právneho poriadku čo najviac približuje účelu zrejme sledovanému zmluvnými stranami pri uzatváraní tejto zmluvy.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že ich právne vzťahy, ktoré vzniknú na základe tejto zmluvy a v súvislosti s jej realizáciou, sa budú riadiť právom Slovenskej republiky, a to ustanoveniami Občianskeho zákonníka v platnom znení. Na právne vzťahy v tejto zmluve zvlášť neupravené sa použijú primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy, vrátane sporov o jej platnosť, výklad alebo zrušenie, vrátane sporov týkajúcich sa výkladu a/alebo platnosti ustanovení tejto zmluvy, budú riešiť predovšetkým dohodou. Ak vzájomná dohoda nebude možná, o spore rozhodne príslušný súd SR .
8. Táto zmluva je vyhotovená v siedmich (7) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom päť (5) rovnopisov dostane prenajímateľ a dva (2) rovnopisy dostane nájomca.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, všetky jej ustanovenia sú im jasné a zrozumiteľné, pričom vyjadrujú ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov, na dôkaz čoho pripájajú svoje podpisy.

V Bratislave, dňa: 29.11.2017

V Bratislave, dňa: 15.11.2017

Prenajímateľ:
Hlavné mesto SR Bratislava

Nájomca :
OPSA s.r.o.

.....V.r.....
JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

.....V.r.....
Ing. Boris Deglovič
konateľ





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	20. 11. 2017

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 963/2017 zo dňa 08. 11. 2017, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu a budúceho zriadenia vecného bremena k častiam pozemkov v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 5440/66 a parc. č. 5440/15, spoločnosti OPSA s.r.o., so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 963/2017

zo dňa 08. 11. 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 a budúce zriadenie vecného bremena k častiam pozemkov registra „C“ KN v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 5440/66 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 114 m², zapísaného na LV č. 3610, a parc. č. 5440/15 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 118 m², bez založeného LV, ktorá v stave registra „E“ KN zodpovedá častiam pozemkov, parc. č. 5451/402, parc. č. 5452/4 a parc. č. 5454/402, zapísaných na LV č. 6747, spolu vo výmere 232 m², spoločnosti OPSA s.r.o., so sídlom Digital Park III, Einsteinova 19, Bratislava, IČO 47652055, v súvislosti s realizáciou stavby „Parkovací dom Kramáre, Limbová – Vlárská, Bratislava“, za účelom vybudovania odbočovacieho pruhu a chodníka k navrhovanému objektu garážového domu a uloženia inžinierskych sietí, elektrickej prípojky, vodovodu, preložky káblov VN, telekomunikačných káblov Benestra, Sanet/ELTODO/OCAM a T-com, na dobu neurčitú, za nájomné v sume:

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

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 63 75	02/59 35 65 00	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	oor@bratislava.sk

1. 30,00 Eur/m²/rok za obdobie od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudnú právoplatnosť kolaudačné rozhodnutia na stavby na predmete nájmu, čo pri výmere 232 m² predstavuje ročne sumu 6 960,00 Eur,

2. 19,00 Eur/m²/rok za obdobie od mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom nadobudnú právoplatnosť kolaudačné rozhodnutia na stavby na predmete nájmu na dobu neurčitú, čo pri výmere 232 m² predstavuje ročne sumu 4 408,00 Eur,

s odplatou za zriadenie vecného bremena:

predbežná odplata:

50 % z 48,68 Eur/m², pri zábere 232 m² spolu za 5 646,88 Eur.

Konečná odplata bude stanovená na základe znaleckého posudku nie staršieho ako 3 mesiace pred uzatvorením zmluvy o zriadení vecného bremena,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 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.

Návrh na schválenie nájmu a budúceho zriadenia vecného bremena k častiam pozemkov registra „C“ KN v Bratislave, k. ú. Vinohrady, parc. č. 5440/66 vo výmere 114 m², zapísaného na LV č. 3610, a parc. č. 5440/15 vo výmere 118 m², bez založeného LV, ktorá v stave registra „E“ KN zodpovedá častiam pozemkov, parc. č. 5451/402, parc. č. 5452/4 a parc. č. 5454/402, zapísaných na LV č. 6747, spolu vo výmere 232 m², 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 spoločnosť OPSA s.r.o., so sídlom v Bratislave, ako investor stavby „Parkovací dom Kramáre, Limbová – Vlárská, Bratislava“, chce na predmetných častiach pozemkov vybudovať odbočovací pruh a chodník k navrhovanému objektu garážového domu (budovaného na pozemku parc. č. 5440/38 v k. ú. Vinohrady) a uložiť inžinierske siete, elektrickú prípojku, vodovod, preložky káblov VN, telekomunikačných káblov Benestra, Sanet/ELTODO/OCAM a T-com a predloženie nájomnej zmluvy je potrebné pre vydanie stavebného povolenia príslušného stavebného úradu, v súlade s § 139, ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení.

Za správnosť odpisu uznesenia:

Mgr. Dagmar Kramplová
vedúca organizačného oddelenia