

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 – 83 – 0691 – 21 – 00

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov
(ďalej len „zmluva“)

uzatvorená medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Sídlo: Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Zastupuje: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

IČO: 00 603 481

bankové spojenie: Československá obchodná banka, a.s.

BIC (SWIFT): CEKOSKBX

IBAN: SK58 7500 0000 0000 2582 8453

variabilný symbol: 883069121

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

Nájomca:

Obchodné meno: **Portum Towers, s.r.o.**

Sídlo: Ivanská cesta 30/B, 821 04 Bratislava

Zapísaný: v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro,
vložka č. 41980/B

Zastupuje: Ing. Marek Trajter, konateľ

Ing. Petr Teplý, konateľ

IČO: 36 666 467

bankové spojenie:

BIC (SWIFT):

IBAN:

IČ DPH:

(ďalej len „nájomca“)

(ďalej nájomca a prenajímateľ spoločne len „zmluvné strany“ alebo jednotlivo len „zmluvná strana“)

PREAMBULA

Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) a v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky.

Článok I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – časti pozemku registra „C“ KN v Bratislave v katastrálnom území Staré Mesto, parc. č. 21789/1, bez založeného listu vlastníctva, ktorá je súčasťou pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 – ostatná plocha vo výmere 6 257 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 8925.
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve dve časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1, špecifikovaného v ods. 1 tohto článku, vo výmere 337 m² tak, ako

je to zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy a výpis z listu vlastníctva č. 8925 sú neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej prílohy č. 1, 2 a 3.

3. Účelom nájmu je vybudovanie stavebného objektu SO 71 Pojazdný chodník, ktorý bude realizovaný ako pešia komunikácia v režime pešej zóny na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 315 m² a vybudovanie stavebného objektu SO 42.1 Verejné osvetlenie na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 22 m² (v dĺžke 73 m), spolu vo výmere 337 m², v súvislosti s pripravovanou stavbou „Polyfunkčný komplex PORTUM“ Landererova ulica, Bratislava na pozemkoch parc. č. 9134/17 a parc. č. 9134/150 vo vlastníctve nájomcu, LV č. 8684.
4. Nájomca sa zaväzuje využívať predmet nájmu výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti, zmluvné strany dojednali v súlade s § 544 a nasl. Občianskeho zákonníka zmluvnú pokutu, ktorú je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu v čiastke 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry so stanovenou lehotou splatnosti, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
5. Nájomca vyhlasuje, že je oboznámený s faktickým a právnym stavom predmetu nájmu. Nájomca tiež vyhlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na dohodnuté užívanie, a pozemky preberá do nájmu.
6. Nájomca berie na vedomie existenciu nasledovných zmlúv a z nich vyplývajúcich práv a povinností, ktoré prenajímateľ uzatvoril na pozemky, ktoré tvoria predmet nájmu podľa tejto zmluvy a zaväzuje sa neobmedzovať výkon práv z vecných bremien:
 - a) Zmluva o zriadení vecného bremena č. 28 88 1013 17 00
 - povinný z vecného bremena – hlavné mesto SR Bratislava
 - oprávnený z vecného bremena – Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. a Twin City, a.s.
 - vecné bremeno spočíva v povinnosti strpieť uloženie vodnej stavby – verejná kanalizácia.
 - b) Zmluva o zriadení vecných bremien č. 28 88 1033 16 00
 - povinný z vecného bremena – hlavné mesto SR Bratislava
 - oprávnený z vecného bremena – Západoslovenská distribučná, a.s. + Twin City, a.s.
 - vecné bremeno spočíva v povinnosti strpieť uloženie prípojok a prekládky VN.
 - c) Zmluva o zriadení vecného bremena č. 28 88 1035 16 00
 - povinný z vecného bremena – hlavné mesto SR Bratislava
 - oprávnený z vecného bremena – SPP – distribúcia, a.s.
 - vecné bremeno spočíva v povinnosti strpieť uloženie STL plynovodu.
7. Zmluvy podľa odseku 6 tohto článku sú zverejnené na internetovej stránke prenajímateľa www.bratislava.sk.

Článok II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu neurčitú a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku VII odsek 8 tejto zmluvy.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu,
 - b) 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 jednostranne odstúpiť podľa písm. c/ tohto odseku,
 - c) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - d) písomným odstúpením od tejto zmluvy prenajímateľom v prípade nezaplatenia dojednaného nájomného v lehote splatnosti uvedenej v článku 3 ods. 1 a 2 tejto zmluvy a v prípade nedodržania podmienok uvedených v článku IV ods. 17 tejto zmluvy.

- e) spôsobom uvedeným v článku 5 tejto zmluvy,
 - f) odstúpením od zmluvy prenajímateľom v prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku 4, odsek 22 tejto zmluvy.
3. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
4. Pre prípad výpovede sa zmluvné strany dohodli na trojmesačnej výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

Článok III **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 999/2021 zo dňa 21.10.2021 vo výške:
- a) 30,00 Eur/m²/rok od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo predstavuje ročne sumu 10 110,00 Eur,
 - b) 22,00 Eur/m²/rok od mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu na dobu neurčitú, čo predstavuje ročne sumu 7 414,00 Eur.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 337 m² podľa odseku 1 tohto článku sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom účinnosti tejto zmluvy uvedenej v článku 7 ods. 8 v pravidelných štvrtročných splátkach, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho štvrťroka na účet prenajímateľa číslo (IBAN): SK58 7500 0000 0000 2582 8453, variabilný symbol VS 883069121 v Československej obchodnej banke, 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 nájomné 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.
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 alebo zaslaním oznámenia do elektronickej schránky nájomcu. 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

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. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda.
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 nájomcom.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác. Za porušenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce 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. Nájomca je povinný zabezpečovať zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení neskorších predpisov (ďalej len „VZN č. 6/2020“). Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN č. 6/2020.
7. V prípade skončenia nájmu pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na stavby na predmete nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. V prípade skončenia nájmu po vydaní kolaudačného rozhodnutia na stavby 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.
8. Za nesplnenie povinnosti uvedenej v odseku 7 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, alebo odovzdať predmet nájmu prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
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.
9. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu a všetky skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 70,00 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

10. V súlade s § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajíateľ 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.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu jeho adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
12. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 11 tohto článku bude považovaná za doručení priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajíateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 11 tohto článku a iná adresa nebude prenajíateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení dňom jej vrátenia prenajíateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.
13. Nájomca je povinný realizovať stavbu na predmete nájmu výlučne na svoje náklady a na základe právoplatného stavebného povolenia.
14. Nájomca je povinný predložiť prenajíateľovi (prostredníctvom oddelenia nájmov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) kópiu právoplatného stavebného povolenia na stavby na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné stavebné povolenie nebude vydané do 31.12.2022 je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajíateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
15. Nájomca je povinný predložiť prenajíateľovi (prostredníctvom oddelenia nájmov majetku Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy) kópiu právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavby na predmete nájmu do 15 dní od nadobudnutia jeho právoplatnosti. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17,00 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tejto povinnosti. V prípade, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie nebude vydané do 31.12.2027 je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 300,00 Eur, a to v prípade ak táto lehota uplynula v dôsledku subjektívneho zavinenia nájomcu. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajíateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
16. Nájomca je povinný pri realizácii stavieb pojazdného chodníka a verejného osvetlenia na predmete nájmu rešpektovať polohu parkoviska P1 – verejnoprospešnej stavby a nie je oprávnený brániť výstavbe parkoviska, nájomca je tiež povinný rešpektovať navrhované parametre komunikácie Chalupkova C3 MO 8,0 / 40, do ktorej pojazdny chodnik vyúsťuje. Situácia z Územného plánu zóny Chalupkova časť Verejnoprospešné stavby je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 4. V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v tomto odseku je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu 10 000,00 Eur, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe prenajíateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
17. Nájomca sa touto zmluvou zaväzuje a preberá na seba záväzok, že v lehote najneskôr do 31.12.2027 zabezpečí vydanie kolaudačného rozhodnutia, osadí do terénu a napojí na miestnu komunikáciu Chalupkova Bratislava stavebný objekt SO 71 Pojazdný chodník na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 315 m² a zabezpečí vydanie kolaudačného rozhodnutia a sprevádzkuje stavebný objekt SO 42.1 Verejné osvetlenie na časti pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 22 m² (v dĺžke 73 m). Nájomca sa touto zmluvou tiež zaväzuje, že v lehote do 15 dní od vydania kolaudačného rozhodnutia k stavebným objektom SO 71 Pojazdný chodník a SO 42.1 Verejné osvetlenie požiada prenajíateľa o zriadenie vecného bremena práva užívania vybudovaných stavebných objektov. V prípade porušenia povinností uvedených v tomto odseku je prenajíateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú

pokutu 10 000,00 Eur, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.

18. Nájomca berie na vedomie, že predmetom nájmu prechádzajú potrubia
 - a) verejného vodovodu a kanalizácie, ktoré je v prípade stavebných prác potrebné rešpektovať a konzultovať s BVS, a.s.,
 - b) 22 kV káblové vedenie; je potrebné trasu vedenia overiť a aktualizovať u prevádzkovateľa siete ZSE, a.s. Bratislava,
 - c) teplovod v správe BAT, a.s. a STL2 plynovod DN 160 mm v správe SPP, a.s; vedenia je potrebné rešpektovať a konzultovať s prevádzkovateľmi.V prípade porušenia ktorejkoľvek povinnosti uvedenej v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu 300,00 Eur, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
19. V prípade odovzdávania stavebného objektu SO 42.1 Verejné osvetlenie do majetku prenajímateľa podľa článku 5 tejto zmluvy je nájomca pri spracovaní projektovej dokumentácie povinný konzultovať technické riešenie stavebného objektu SO 42.1 Verejné osvetlenie v rozpracovanosti na oddelení osvetlenia, sietí a energetiky Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy osvetlenie@bratislava.sk . V prípade nedodržania tejto povinnosti si prenajímateľ vyhradzuje právo odmietnuť prevzatie stavebného objektu SO 42.1 Verejné osvetlenie vybudovaného na predmete nájmu.
20. Nájomca je povinný dodržiavať všeobecne platné právne predpisy v oblasti životného prostredia, a to najmä:
 - a) zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
 - b) zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší v znení neskorších predpisov,
 - c) zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách v znení neskorších predpisov.
21. Nájomca berie na vedomie, že súčasťou pozemnej komunikácie Chalupkova v úseku od Bottovej po Košickú je navrhovaná na strane riešeného územia samostatná cyklistická trasa s chodníkovým telesom. Nájomca sa zaväzuje, že na predmete nájmu, minimálne v úseku dotknutom projektom Portum Towers, prebuduje Chalupkovu ulicu podľa zadania Oddelenia parkovania Sekcie dopravy a súvisiaceho vzorového rezu ulice Chalupkova - v úseku Mlynské nivy – Bottova, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 5.
V prípade porušenia povinnosti uvedenej v tomto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu 10 000,00 Eur, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi.
22. V prípade, že na základe nových vstupov vyplývajúcich z pripravovanej projektovej dokumentácie pre stavby v danom území bude nutné zmeniť podmienky nájmovej zmluvy, zmluvné strany pristúpia k uzatvoreniu dodatku k nájmovej zmluve.
V prípade, že nájomca nepristúpi k uzatvoreniu dodatku k nájmovej zmluve podľa uvedeného v prvej vete tohto odseku je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu 10 000,00 Eur, ktorú sa nájomca zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej sankčnej faktúry v lehote splatnosti stanovenej faktúrou, najneskôr však do 30 dní odo dňa jej doručenia nájomcovi. Súčasne ak nájomca nepristúpi k uzatvoreniu dodatku k nájmovej zmluve podľa uvedeného v tomto odseku, je prenajímateľ oprávnený od nájmovej zmluvy odstúpiť podľa článku II, odsek 2, písm. f).
23. Nájomca berie na vedomie dokument Podrobné zadanie k zámeru nájomcu vypracované Metropolitným inštitútom Bratislavy, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 6.

Článok V **Osobitné ustanovenia**

1. Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode stavebných objektov SO 71 – Pojazdný chodník a SO 42.1 Verejné

osvetlenie vybudovaných na predmete nájmu (ďalej len „Zmluva o bezodplatnom prevode“) zanikne táto zmluva. Pre potreby naplnenia tohto ustanovenia bude vo veci prípravy a uzatvárania Zmluvy o bezodplatnom prevode za prenajímateľa konať oddelenie geodetických činností Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

2. Ku dňu začatia kolaudačného konania sa nájomca zaväzuje prerokovať požiadavky týkajúce sa prevzatia do správy stavebného objektu SO 71 – Pojazdny chodnik vybudovanom na predmete nájmu s cestným správnym orgánom komunikácii III. a IV. triedy, ktorým je mestská časť Bratislava-Staré Mesto a požiadavky prevzatia do správy stavebného objektu SO 42.1 Verejné osvetlenie so správcom verejného osvetlenia, ktorým je oddelenie osvetlenia, sietí a energetiky Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Jedná sa o podmienky preberania stavebných objektov do majetku a správy.
3. Zmluvnými stranami bolo v súlade s ust. § 36 ods. 2 Občianskeho zákonníka dohodnuté, že dňom podpísania Zmluvy o bezodplatnom prevode do majetku prenajímateľa, zanikne táto zmluva o nájme. Uzavretie Zmluvy o bezodplatnom prevode uvedenej v predchádzajúcej vete je rozvázovacou podmienkou účinnosti tejto zmluvy.
4. Prenajímateľ si vyhradzuje právo prevzatie stavieb vybudovaných na predmete nájmu odmietnuť.
5. V prípade, že zmluvné strany uzatvoria Zmluvu o bezodplatnom prevode k časti stavieb vybudovaných na časti predmetu nájmu, zmluvné strany upravia rozsah predmetu nájmu dodatkom k tejto zmluve tak, že časti pozemku dotknuté Zmluvou o bezodplatnom prevode budú z predmetu nájmu vyňaté.
6. V prípade, že nepríde k uzatvoreniu Zmluvy o bezodplatnom prevode stavieb na predmete nájmu podľa odseku 1 tohto článku, táto nájomná zmluva ostáva naďalej v platnosti.

Článok VI Vyhlásenia a záruky

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúci sa na tieto vyhlásenia a záruky, že:
 - a) nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky a osoby, ktoré podpisujú zmluvu za nájomcu, sú osoby oprávnené 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 zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu voči prenajímateľovi vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka v zmysle odseku 1 článku 6 zmluvy 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 VII 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. 999/2021 zo dňa 21.10.2021, ktorého odpis je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 7.

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 alebo prílohách 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.
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 podpisu obidvoma zmluvnými stranami a právne účinky nadobúda nasledujúci deň po dni jej zverejnenia obidvoma zmluvnými stranami, a to v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka a § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov.
9. Zánikom 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 22.11.2021

V Bratislave dňa 8.11.2021

Prenajímateľ :

Nájomca :

Hlavné mesto SR Bratislava

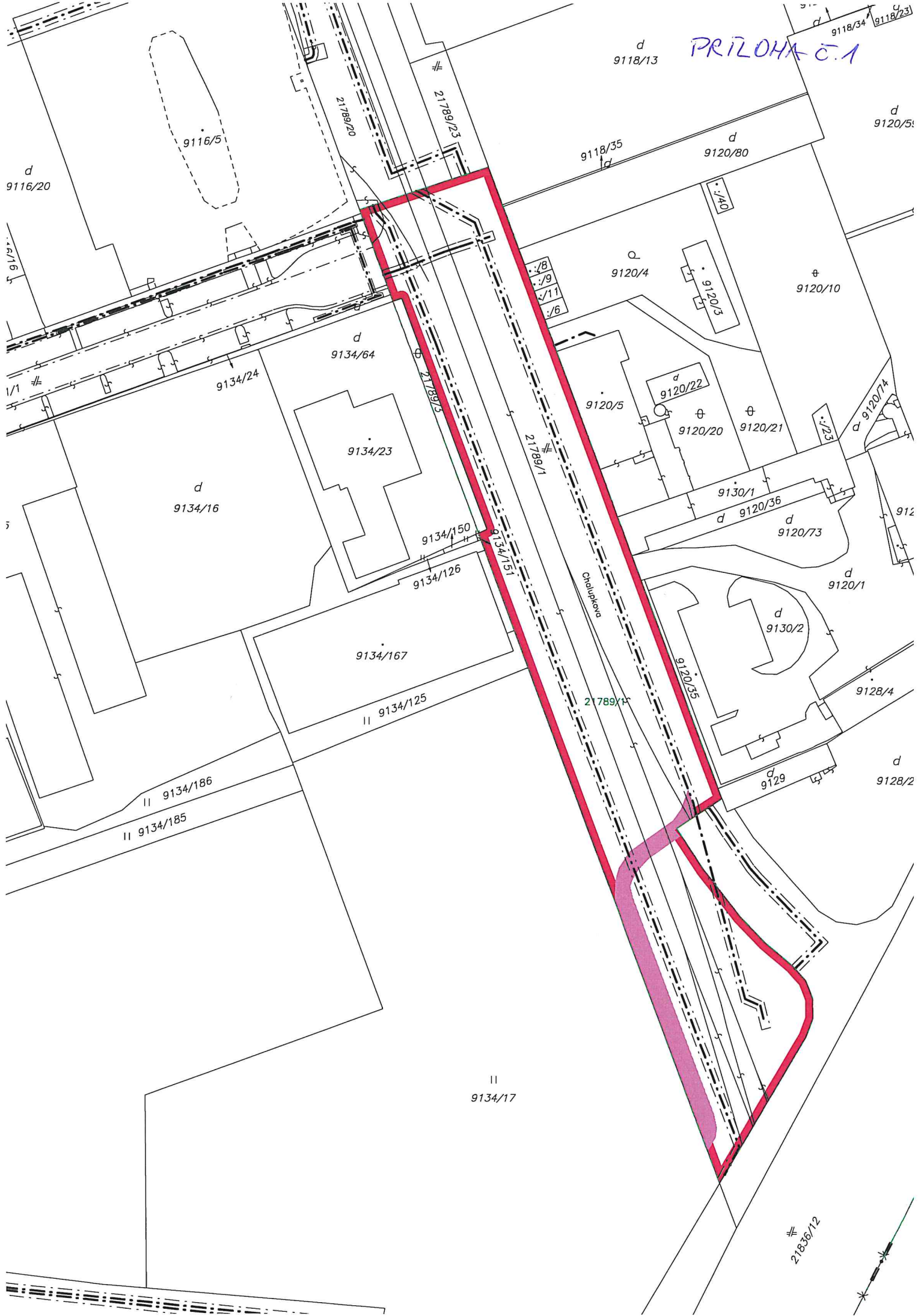
Portum Towers, s.r.o.

.....
Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.
primátor

.....
Ing. Marek Trajter, v. r.
konateľ

.....
Ing. Petr Teplý, v. r.
konateľ

PRÍLOHA č. 1



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 22.10.2021

Katastrálne územie: Staré Mesto

Čas vyhotovenia: 13:02:07

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
21789/ 1	6257	ostatná plocha		1		48031

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce




LIST VLASTNÍCTVA č. 8925

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO:	603481	
2	Mestská časť Bratislava-Staré Mesto, Vajanského nábr. 3, Bratislava, PSČ 814 21, SR	/
IČO:	603147	







Objekty navrhnuté na asanáciu

Objekt	Parcelné číslo	Druh stavby podľa katastra nehnuteľností
A 6	9127 / 1,	Zastavané plochy a nádvoría
	9127 / 2,	Zastavané plochy a nádvoría
	9126 / 2	Zastavané plochy a nádvoría
A 7	9134 / 68	Budova technickej vybavenosti sídla (VS, TS, ČS, ČOV,...)



Legenda:

-  Hranica riešeného územia
-  Hranica a číslo parcely
-  Plánovaná trasa TEN-T

Verejnoprospešné stavby :

-  Úpravy zberných komunikácií v dotyku s riešeným územím - poloha smerná
-  Uličné koridory vnútorné
-  Vymedzenie uličných koridorov
-  Označenie kolektora
-  Trasovanie kolektora
-  Statická doprava

Asanácie:

-  Označenie asanácie
-  Objekty navrhnuté na asanáciu

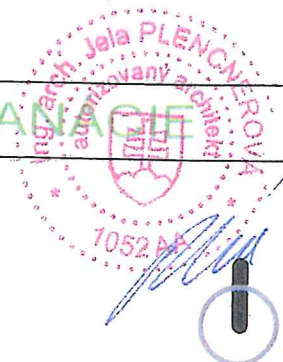
Územný plán zóny Chalupkova

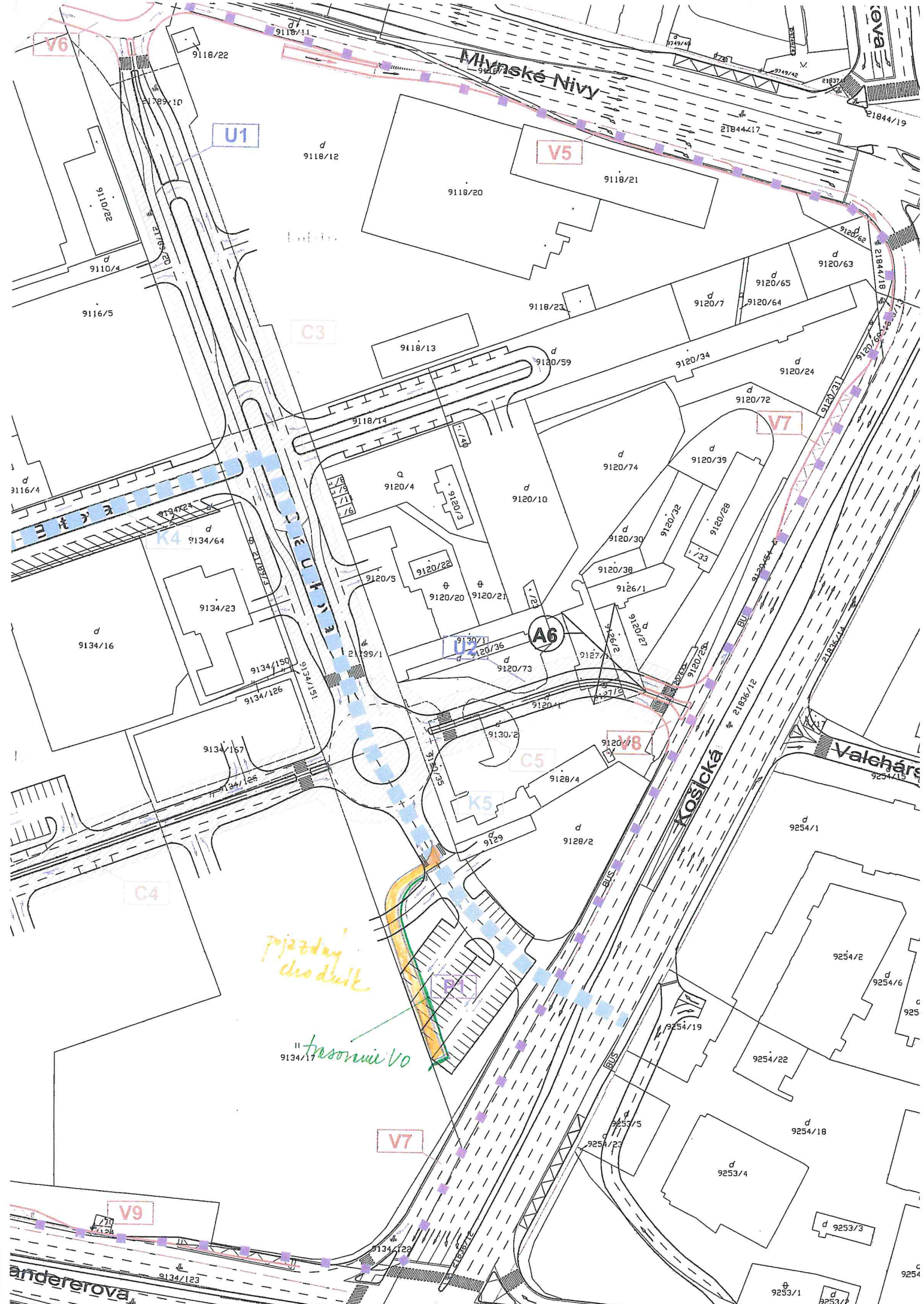
Čistopis 2017

VEREJNOPROSPEŠNÉ STAVBY A ASANÁCIE

Objednávateľ : Mestská časť Bratislava Staré Mesto
 Spracovateľ : JELA, s.r.o.
 Autori : Ing. arch. Jela Plencnerová
 Ing. arch. Zuzana Jankovičová
 Doprava : Ing. Kristian Szekeres

Číslo výkresu : 5.1
 Mierka : 1 : 1000
 Dátum : máj 2017

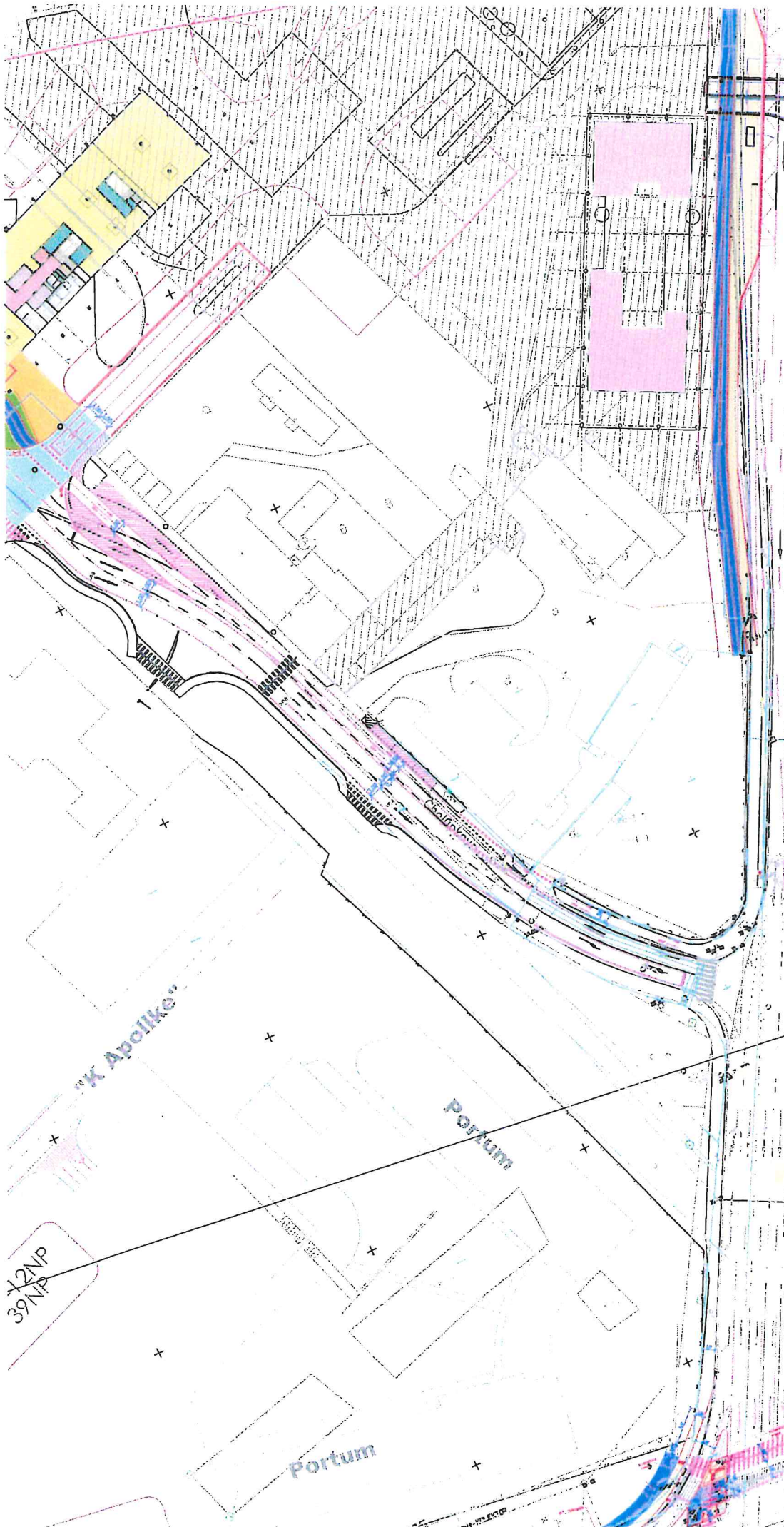




*přístup
do dvůru*

trase nové VO

andererova



Podrobné zadanie

INFO

Základné informácie

obec : Bratislava – Staré mesto

katastrálne územie: Staré mesto

územie: p.č – C : 21789/1, p.č. - E : 21789/1

správca: Hlavné Mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava 814 99

rozloha riešenej časti: cca 1750 m²

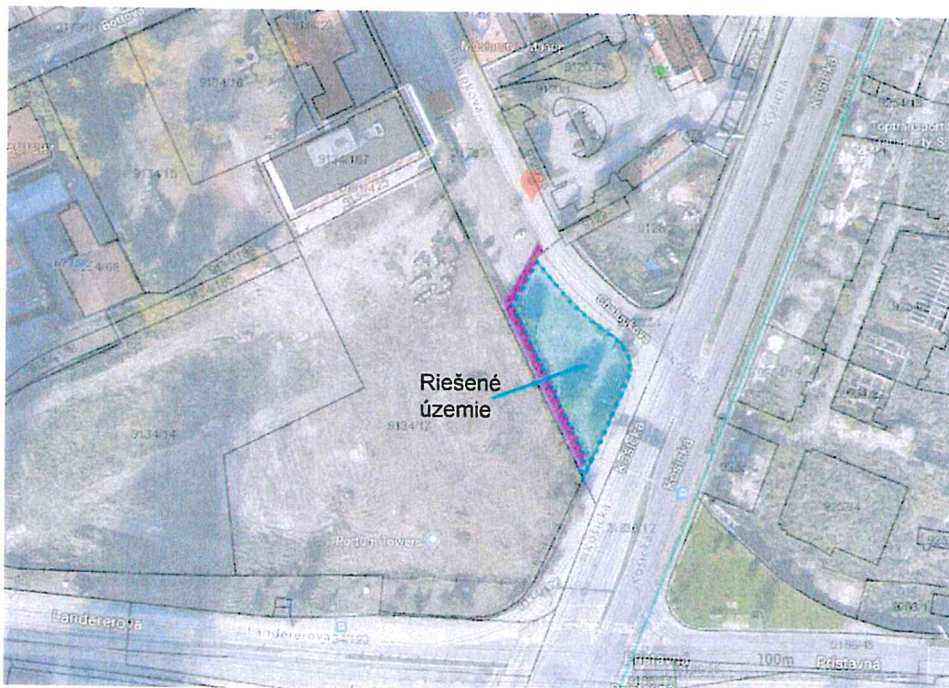
Zámer

Pozemok vo vlastníctve Hlavného Mesta SR Bratislava susedí s plánovanou výstavbou „polyfunkčného komplexu Portum“. Developer za projektom, Portum towers, s.r.o. podal žiadosť o schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku vo vlastníctve a správe HMBA.

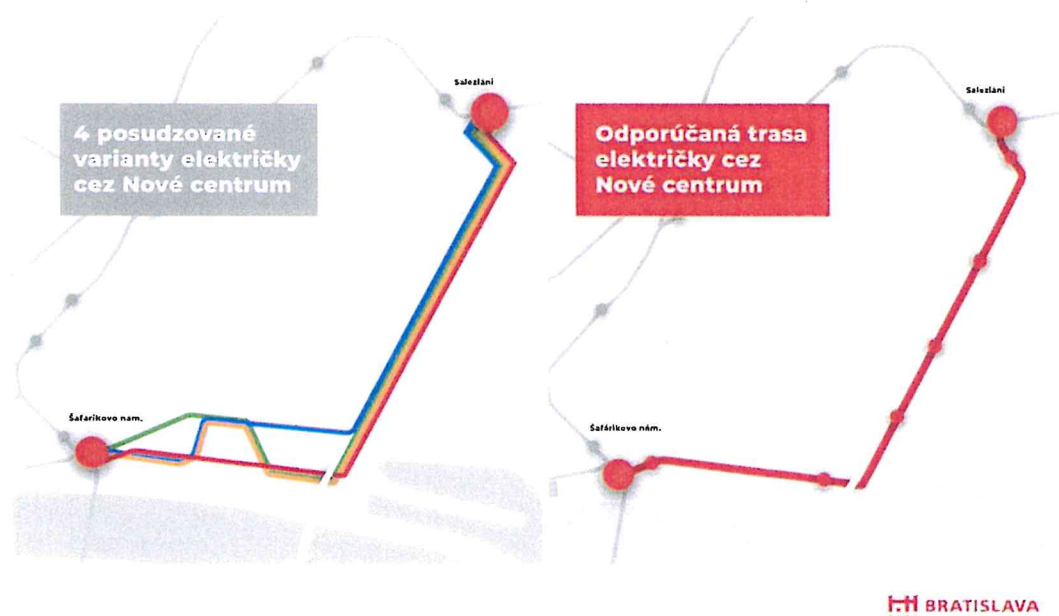
V prípade nájmu by na pozemku vybudoval verejný priestor, ktorý bude vytvárať nástup k budovám v jeho vlastníctve. Toto zadanie špecifikuje, za akých podmienok bude HMBA považovať prenájom pozemkov za prípad hodný osobitného zreteľa.

Situácia - súčasný stav

Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Staré Mesto – zóna Chalupkova, na križovatke Chalupkovej a Košickej ulice. V zóne prebieha intenzívny rozvoj a jej premena z industriálnej lokality na moderný downtown je v plnom prúde.



Košická ulica je priestorom trasovania novej električky. Je predpoklad premeny tohto dopravného koridoru na mestský bulvár - frekventovaný priestor pohybu peších. S tým súvisia nároky HLMBA na navrhnutie a revitalizáciu tohto priestoru ako kvalitného mestského verejného priestoru s pobytovými funkciami, atraktívnym mobiliárom a zeleňou zabezpečujúcou klimatický komfort. V súčasnosti je priestor využívaný ako parkovacia plocha. Zadanie je nevyhnutné riešiť v súlade s novými koncepciami a prístupmi.



Územný plán

V znení platného územného plánu HI. Mesta SR Bratislava a v znení územného plánu zóny Chalupkova – Staré mesto

Základné požiadavky objednávateľa

- Bezbariérovosť a inkluzívnosť (deti, seniori, zdravotne znevýhodnení)
- Bezpečnosť (osvetlenie, viditeľnosť a prehľadnosť - dôraz na sociálnu bezpečnosť a prevenciu dopravných kolízií)
- Pobytová kvalita (kvalitný mobiliár, zeleň a doplnkové funkcie)
- Adaptácia na zmenu klímy (prirodzený tieň vysokej zelene, vysoký podiel nespevnených plôch a vodepriepustný podklad spevnených povrchov)
- Udržateľnosť (využitie lokálnych materiálov, kvalitný trvácny mobiliár, zeleň s primeranými nárokmi na závlahu a pod)

Požiadavky na návrh verejného priestoru a spevnených plôch

- návrh rozdelenia tranzitných, pobytových a zelených plôch s návrhom materiálového riešenia povrchov v zmysle Manuálu verejných priestorov* – na vonkajšom obvode pozdĺž ulíc Chalupkova a Košická sa doporučuje použitie ušľachtilej betónovej dlažby (brokovaný povrch - bez fázy, prípadne mikrofáza do 2 mm, farebnosť dunajský štrk - svetlo sivá/ béžová) a rezaných žulových obrubníkov, prípadne kamennej dlažby v závislosti od nadväzujúcich verejných priestorov*. Použitie liatych, vodonepriepustných povrchov (asfalt, asfaltobetón, betón) je neprípustné.
- návrh polohy, formy a materiálového riešenia mobiliáru – minimálne v rozsahu – mobiliár na sedenie, odpadkové koše a pitná fontánka v zmysle Manuálu verejných priestorov*
- návrh statickej dopravy na dlhodobé státie je prípustný, návrh drop off parkovacích miest je prípustný pozdĺž (pozdĺžne, šikmo, kolmo) novovytvorenej obslužnej komunikácie. Pozdĺž Chalupkovej je statická doprava neprípustná.
- návrh doplnkovej pobytovej funkcie - krátkodobého pobytu – vybudovanie pocket parku alebo malého námestíčka s inkluzívnym dizajnom mobiliáru a funkčných prvkov (hravý design prívetivý k deťom a zdravotne znevýhodnených)
- návrh verejného osvetlenia v riešenom území
- návrh prispôbiť v čo najväčšej možnej miere lokálnemu vsakovaniu dažďovej vody (napr. dažďová záhrada, prípadne iné vodozadržné opatrenia)
- navrhnuť pobytové priestory s ohľadom na prevládajúce vetry a tienené plochy v lokalite

*Manuál verejných priestorov: <https://manual.mib.sk/>

Požiadavky na sadovnícke úpravy

- Percento nespevnených plôch v zmysle územného plánu zóny
- vypracovať komplexné funkčné a kompozičné riešenie vegetačných úprav, po zvážení navrhnuť závlahový systém na plochy s predpokladom intenzívneho využívania (podľa navrhnutého programu miesta)
- navrhnuť rozmiestnenie vegetačných prvkov (dreveniny, trávniky, záhony), požiadavky na kvalitné materiálové zabezpečenie (zemina, substráty, hnojivá, vlhový pôdny kondicionér, oporné a viazacie materiály, voda na zálievku)
- pri návrhu drevín dbať na ich vhodné rozmiestnenie popri komunikáciách s ohľadom na tvorbu tieňa a zvetria
- návrh sortimentu drevín s kvalitatívnymi parametrami, návrh trávnych a zmiešaných trávobylinných zmesí, v projektovej dokumentácii zohľadniť požiadavky Štátnej ochrany prírody (ŠOP) Slovenskej republiky v prípade, že v mieste výstavby sa vyskytnú chránené druhy alebo je výstavba situovaná v chránenom území (v národných parkoch, chránených krajinných oblastiach, prírodných rezerváciách, prírodných pamiatkach, chránených areáloch alebo chránených vtáčích územiach) alebo jeho ochrannom pásme
- pri návrhu dbať na súčasné trendy v krajinárskej tvorbe, podporu biodiverzity, výsadbu ako celok založiť na druhoch vhodných do meniacich sa klimatických podmienok. Zvážiť používanie domácich drevín vo väčšom merítku

- dôraz v projektovej dokumentácii položiť na zakladanie vegetačných prvkov v priebehu riadnych agrotechnických termínov, tak aby boli znížené nároky na prehnanú počiatočnú závlahu
- návrh plánu pre následnú údržbu a pestovateľskú starostlivosť po realizácii
- odstránenú vegetáciu je potrebné v návrhu nahradiť aspoň v spoločenskej hodnote

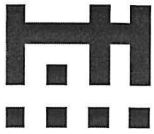
Spracovateľ zadania a kontaktná osoba pre konzultácie:

Metropolitný inštitút Bratislava, Sekcia tvorby mestských priestorov

Ing. arch. Marcel Dzurilla, marcel.dzurilla@mib.sk

Ing. arch. Mária Dida, maria.dida@mib.sk

Ing. Sandra Štasselová, sandra.stasselova@mib.sk



Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OČM/2021	Šušolová/133	28. 10. 2021

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 999/2021 zo dňa 21. 10. 2021, prijatého k bodu Návrh na schválenie prípadu hodného osobitného zreteľa týkajúceho sa nájmu časti pozemku v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21789/1, spoločnosti Portum Towers, s.r.o., so sídlom v Bratislave

Uznesenie č. 999/2021

zo dňa 21. 10. 2021

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov nájom dvoch častí pozemku registra „C“ KN v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21789/1, bez založeného listu vlastníctva, ktoré sú súčasťou pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 – ostatná plocha, zapísaného na LV č. 8925, spoločnosti Portum Towers, s.r.o., so sídlom na Ivanskej ceste 30/B v Bratislave, IČO 36666467, a to časť pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 315 m², s cieľom vybudovať stavebný objekt SO 71 Pojazdný chodník, ktorý bude realizovaný ako pešia komunikácia v režime pešej zóny, a časť pozemku registra „E“ KN parc. č. 21789/1 vo výmere 22 m², s cieľom vybudovať stavebný objekt SO 42.1 Verejné osvetlenie, spolu vo výmere 337 m², v súvislosti s pripravovanou stavbou „Polyfunkčný komplex PORTUM“ Landererova ulica, Bratislava, na dobu neurčitú odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy, za nájomné:

1. 30,00 eur/m²/rok od nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy do konca mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu, čo predstavuje ročne sumu 10 110,00 eur,

2. 22,00 eur/m²/rok od mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu na predmete nájmu na dobu neurčitú, čo predstavuje ročne sumu 7 414,00 eur,

s podmienkou:

Nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná do 30 dní od schválenia uznesenia v Mestskom zastupiteľstve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V prípade, že nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stratí platnosť.

Návrh na schválenie nájmu dvoch častí pozemku registra „E“ KN v Bratislave, k. ú. Staré Mesto, parc. č. 21789/1, spolu vo výmere 337 m², spoločnosti Portum Towers, s.r.o., ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov predkladáme na schválenie do Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy z dôvodu, že spoločnosť Portum Towers, s.r.o., pripravuje na vedľajších pozemkoch parc. č. 9134/17 a parc. č. 9134/150 v ich vlastníctve výstavbu „Polyfunkčný komplex PORTUM“ Landererova ulica, Bratislava, pričom na vydanie stavebného povolenia na realizáciu stavebných objektov SO 71 Pojazdny chodnik, ktorý bude realizovaný ako pešia komunikácia v režime pešej zóny, a SO 42.1 Verejné osvetlenie potrebuje stavebník preukázať vlastnícke alebo iné právo podľa § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Tomáš Malec, PhD.
vedúci oddelenia
činnosti mestskej rady a mestského zastupiteľstva