

Úč. č. 384/2015

## Zmluva o nájme pozemkov č. 003/2016/N

Z 2015 - 355

uzatvorená podľa ust. § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník  
v znení neskorších predpisov medzi:

### Prenajímateľ:

Istrochem Reality, a.s.,  
Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava  
Zastúpený:  
Ing. Pavol Zelenay, podpredseda predstavenstva  
Ing. Robert Konopka, člen predstavenstva  
Bankové spojenie:  
Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK6611000000002625176179  
SWIFT: TATRSKBX  
IČO: 35 797 525  
DIČ: 2021511822  
IČ DPH: SK2021511822  
Obchodný register.:  
Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa,  
vložka č. 2572/B

### Nájomca:

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto  
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava  
Zastúpený:  
Mgr. Rudolf Kusý, starosta  
Bankové spojenie:  
Prima banka, a.s.  
IBAN: SK0856000000001800347007  
SWIFT:  
IČO: 00 603 317  
DIČ:  
IČ DPH:  
Obchodný register.:

Ďalej len "Prenajímateľ" v prísl. gram. tvare

Ďalej len "Nájomca" v prísl. gram. tvare

### 1 Úvodné ustanovenia

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Nové Mesto, obec BA – m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III, zapísaných na LV č. 477 vedených Okresným úradom v Bratislave, katastrálny odbor, evidovaných na katastrálnej mape ako nasledovné pozemky registra „C“:

- 1.1.1 pozemky, na ktorých sa nachádza zeleň, v rozsahu:
- a) parcelné č. 13162, druh pozemku ostatné plochy o výmere 2429 m<sup>2</sup>,
  - b) parcelné č. 13167/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 7960 m<sup>2</sup>,
  - c) parcelné č. 13175/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 3783 m<sup>2</sup>,
  - d) parcelné č. 13175/3, druh pozemku ostatné plochy o výmere 653 m<sup>2</sup>,
  - e) parcelné č. 13180/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 6099 m<sup>2</sup>,
  - f) parcelné č. 13145/24, druh pozemku ostatné plochy o výmere 448 m<sup>2</sup>,

spolu o výmere 21372 m<sup>2</sup>

- 1.1.2 pozemky, na ktorých sa nachádzajú cesty a chodníky, v rozsahu
- a) parcelné č. 13145/18, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1047 m<sup>2</sup>,
  - b) parcelné č. 13145/19, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 380 m<sup>2</sup>,
  - c) parcelné č. 13167/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 3973 m<sup>2</sup>,
  - d) parcelné č. 13175/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) parcelné č. 13180/2, druh pozemku ostatné plochy o výmere 1500 m<sup>2</sup>,
  - f) parcelné č. 22072/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 2026m<sup>2</sup>.

Istrochem Reality, a.s., Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava, Slovenská republika  
Telefón: +421 2 49512082, Fax: +421 2 49512417  
Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.  
IBAN: SK6611000000002625176179  
SWIFT: TATRSKBX  
IČO: 35 797525, DIČ: 2021511822, IČ DPH: SK2021511822  
Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2572/B



spolu o výmere 9926 m<sup>2</sup>

(ďalej spolu v texte aj ako „predmet nájmu“).

- 1.2 Náčrt predmetných pozemkov tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.
- 1.3 Predmetom tejto zmluvy je
  - a) nájom pozemkov špecifikovaných v článku 1 bode 1.1 tejto zmluvy o celkovej spoločnej výmere 21372 m<sup>2</sup> + 9926 m<sup>2</sup> = **31298 m<sup>2</sup>**,
  - b) úprava vzájomných práv a povinností prenajímateľa a nájomcu vyplývajúcich z nájomného vzťahu založeného touto zmluvou.
- 1.4 Nájom v zmysle tejto zmluvy bol schválený Miestnym zastupiteľstvom nájomcu dňa 13.10.2015 uznesením č. 09/30 v znení jeho zmeny schválenej Miestnym zastupiteľstvom nájomcu dňa 16.12.2015 uznesením č. 10/30.

## 2 Účel nájmu

- 2.1 Zmluvné strany sú uzrozmene s tým, že predmet nájmu predstavujú príslušie a okolité pozemky vo vzťahu k bytovým domom a občianskej vybavenosti v Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto.
- 2.2 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi predmet nájmu podľa tejto zmluvy na účel využitia na verejnoprospešné účely v záujme občanov dotknutej mestskej časti, a to najmä, nie však výlučne na účely:
  - a) revitalizácie parku Biely Kríž v zmysle projektovej dokumentácie nájomcu,
  - b) revitalizácie detských ihrísk nachádzajúcich sa na predmete nájmu, vrátane prísluších športovísk,
  - c) odstránenia suchých stromov a kríkov, ako aj náhradnú výsadbu a starostlivosť o zeleň,
  - d) budovania kontajnerových stojísk na základe samostatných osobitných dohôd, t.j. výlučne na základe osobitného súhlasu prenajímateľa,
  - e) umiestňovania mestského mobiliáru pre verejnosť (napr. lavičky, smetné koše, atď.) na základe samostatných osobitných dohôd, t.j. výlučne na základe osobitného súhlasu prenajímateľa
  - f) rekonštrukcií a opráv komunikácií, chodníkov a spevnených plôch nachádzajúcich sa na predmete nájmu.
- 2.3 Zmena účelu užívania predmetu nájmu nájomcom je možná len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa.

## 3 Doba nájmu

- 3.1 Nájom je dohodnutý na dobu určitú odo dňa 01.01.2016 na 8 rokov. V prípade, že žiadna zo strán neoznámi písomne druhej strane najmenej tri (3) mesiace pred uplynutím dohodnutej doby nájmu, že na ďalšom trvaní nájmu nemá záujem, zmluvné strany sa zaväzujú uskutočniť rokovania s cieľom uzatvoriť novú nájomnú zmluvu na predmet nájmu a to o rovnakú dobu nájmu, za tých istých podmienok, ako sú dohodnuté v tejto zmluve.

## 4 Nájomné a úhrady za služby spojené s nájomom

- 4.1 Výška nájomného za predmet nájmu je dohodnutá v sume 0,031 €/m<sup>2</sup>/rok bez DPH, t.j. pri celkovej výmere 31 298 m<sup>2</sup> predstavuje sumu vo výške 970,24 € bez DPH ročne, čo predstavuje sumu vo výške **1.164,29 €** (slovom: tisícstošesťdesiatštyri eur a dvadsaťdeväť centov) **vrátane príslušnej DPH ročne**, t.j. **mesačne vo výške 97,02 €** (slovom: deväťdesiatšedem eur a dva centy) **vrátane príslušnej DPH**.



- 4.2 V prípade zvýšenia dane z nehnuteľnosti za predmetné pozemky, sa cena nájmu zvýši o alikvótnu časť, o ktorú sa zvýšila sadzba dane z nehnuteľnosti oproti sadzbe dane z nehnuteľnosti v čase účinnosti nájomnej zmluvy, ktorá predstavuje výšku 0,031 €/m<sup>2</sup>/rok v čase účinnosti tejto zmluvy.
- 4.3 Pokiaľ nájomný vzťah trval v niektorom mesiaci len časť mesiaca, prenajímateľ má nárok na pomernú časť nájomného za daný mesiac.
- 4.4 Nájomca je povinný platiť nájomné prenajímateľovi mesačne vopred, vždy na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa nájomné platí. Zaplatením sa rozumie pripísanie zodpovedajúcej peňažnej sumy na účet prenajímateľa uvedený vo faktúre. Zmluvné strany sa dohodli na lehote splatnosti 30 dní odo dňa jej vystavenia, nie však skôr ako 21 dní od jej doručenia nájomcovi.
- 4.5 Ak faktúra nespĺňa obsahové náležitosti účtovného dokladu v zmysle zákona č. 431/2002 Z. z. a tejto zmluvy, nájomca je oprávnený vrátiť vystavenú faktúru na odstránenie nedostatkov, pričom nová lehota splatnosti začína plynúť odo dňa doručenia opravenej, resp. doplnenej faktúry nájomcovi.
- 4.6 Žiadna zo zmluvných strán nie je oprávnená postúpiť prípadné pohľadávky voči druhej strane vyplývajúce z tejto zmluvy tretej osobe, bez predchádzajúceho písomného súhlasu druhej strany, pod následkom neplatnosti takéhoto úkonu. Obsah tejto zmluvy sa nesmie stať akýmkoľvek zabezpečovacím prostriedkom.
- 4.7 V prípade omeškania nájomcu s platbou nájomného, resp. jeho časti, je prenajímateľ oprávnený vypovedať túto zmluvu za predpokladu, že prenajímateľ nájomcu na túto skutočnosť písomne upozornil a poskytol mu min. 30 dňovú lehotu na nápravu.
- 4.8 Nájomca podpisom tejto zmluvy, ako aj vzhľadom na nízku výšku nájomného potvrdzuje, že nebude od prenajímateľa požadovať po skončení nájmu výšku vložených investícií, ako protihodnotu toho, o čo sa hodnota predmetu nájmu týmito investíciami zvýši.

## 5 Práva a povinnosti prenajímateľa a nájomcu

- 5.1 Nájomca sa zaväzuje užívať predmet nájmu v súlade s účelom nájmu stanoveným v článku 2 tejto zmluvy, v súlade s ďalšími ustanoveniami tejto zmluvy a riadne a včas si plniť svoje finančné záväzky voči prenajímateľovi.
- 5.2 Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do odplatného užívania tretím osobám bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa. Prenajímateľ rozumie, že vzhľadom na účel nájmu bude predmet nájmu využívaný tretími osobami v súlade s dojednaným účelom nájmu.
- 5.3 Nájomca je povinný riadne sa starať o predmet nájmu, nesmie ho znehodnocovať a zanedbávať, nájomca sa tiež zaväzuje zdržať sa takého konania, ktorým by ohrozoval alebo obmedzoval ostatných užívateľov susedných pozemkov pri výkone ich činností. Zmluvné strany sa dohodli, že znehodnocovaním a zanedbávaním sa na účely tejto zmluvy rozumie prípad, kedy nájomca nezabezpečuje vo vzťahu k predmetu nájmu riadne plnenie povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane všeobecne záväzných nariadení samosprávy.
- 5.4 Nájomca je povinný na svoje náklady zabezpečiť bežnú údržbu a starostlivosť o predmet nájmu v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov, vrátane všeobecne záväzných nariadení miestnej samosprávy.
- 5.5 Prenajímateľ odovzdáva predmet nájmu nájomcovi a nájomca predmet nájmu preberá v stave ako tento leží a stojí. Nájomca vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že mu je stav predmetu nájmu známy a v takomto stave ho preberá. Zakreslenie existujúcich inžinierskych sietí je uvedené v **prílohe č. 2** tejto zmluvy, ktorá je jej neoddeliteľnou súčasťou.

- 5.6 Nájomca je oprávnený vykonať na predmete nájmu stavebné zmeny a úpravy v rozsahu špecifikovanom v projektovej dokumentácii – Realizačnom projekte k revitalizácii parku Biely kríž spracovanou projektovou kanceláriou K.A.U. projekt, s.r.o. vedúcim projektantom Doc. Ing. arch. Daniela Gažová PhD., autorizovaná architektka, autorizovaná krajinná architektka, termín plnenia 03/2013, ktorú nájomca predložil prenajímateľovi k nahliadnutiu pred podpisom tejto zmluvy, ako aj v súlade s účelom tejto zmluvy, k čomu mu prenajímateľ dáva výslovný súhlas podpisom na tejto zmluve. Tieto zmeny predmetu nájmu alebo zmeny na predmete nájmu je nájomca po ich schválení prenajímateľom oprávnený vykonávať sám alebo prostredníctvom tretích osôb. Ak bude nájomca vykonávať zmeny veci alebo zmeny na veci prostredníctvom tretích osôb, ručí za vykonané práce akoby zmeny vykonával sám.

## 6 Skončenie nájmu

- 6.1 Nájom sa skončí uplynutím času, na ktorý bol dojednaný alebo odstúpením jednej zo zmluvných strán od zmluvy, prípadne výpoveďou v súlade s čl. 4 bod 4.7. tejto zmluvy s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede nájomcovi.
- 6.2 Nájomný vzťah končí aj odstúpením niektorej zo zmluvných strán od zmluvy. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká, keď písomný prejav vôle oprávnenej strany odstúpiť od zmluvy, je doručený druhej zmluvnej strane. V prípade pochybností sa má za to, že odstúpenie od zmluvy bolo druhej zmluvnej strane doručené 21 dní po jeho odoslaní na adresu sídla druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 6.2.1 Prenajímateľ je oprávnený od zmluvy odstúpiť:
- a) ak nájomca napriek písomnej výstrahe prenajímateľa užíva predmet nájmu alebo trpí jeho užívanie takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda, alebo, že mu hrozí značná škoda,
  - b) ak nájomca prenechá predmet nájmu do odplatného užívania tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) ak nájomca predmet nájmu znehodnocuje, zanedbáva alebo poškodzuje, alebo vykonáva činnosť, ktorou ohrozuje ostatných užívateľov susedných pozemkov, a nájomca ani na základe výzvy prenajímateľa a po poskytnutí dodatočnej 30 dňovej lehoty na nápravu nevykoná nápravu.
- 6.2.2 Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť ak prenajímateľ hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce mu z tejto zmluvy, resp. povinnosti prenajímateľa podľa príslušných platných právnych predpisov, najmä Občianskeho zákonníka.
- 6.3 Po skončení nájmu je nájomca povinný odovzdať prenajímateľovi predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na jeho zhodnotenie, na rozsah stavebných a iných úprav odsúhlasených prenajímateľom, v súlade s účelom tejto zmluvy.
- 6.4 Z odovzdávania sa vyhotoví písomný záznam, súčasťou ktorého bude aj vyhlásenie zmluvných strán o vzájomnom vysporiadaní záväzkov, správnosť ktorého svojim podpisom potvrdia obidve zmluvné strany.
- 6.5 Zmluvné strany sa dohodli, že najneskôr ku dňu ukončenia nájmu sa dohodnutú, ako naložia s umiestneným mestským mobiliárom a kontajnerovými stojiskami, ktoré budú vo vlastníctve nájomcu a ktoré boli počas trvania tejto zmluvy odsúhlasené prenajímateľom. Ak nedôjde k dohode, je nájomca povinný tento majetok z predmetu nájmu do 30 dní po skončení nájmu odstrániť; inak má prenajímateľ právo zabezpečiť takéto odstránenie na náklady nájomcu. Odstránený majetok je prenajímateľ oprávnený zložiť na najbližších vhodných pozemkoch vo vlastníctve nájomcu, o čom nájomcu písomne upovedomí. Prenajímateľ nezodpovedá za škodu vzniknutú na odstraňovanom majetku nájomcu.



- 6.6 Ak sa v prípade skončenia nájmu dostane nájomca do omeškania s vrátením predmetu nájmu alebo jeho časti, je prenajímateľ oprávnený vypratať predmet nájmu na náklady nájomcu. Prenajímateľ nezodpovedá za vzniknutú škodu, ktorá môže nájomcovi vypratáním vzniknúť.

## 7 Doručovanie

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú v písomnej podobe v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne podané, doručené alebo uskutočnené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra, doporučenej poštovej zásielky alebo zásielky s doručenkou zmluvnej strane, ktorej sa musí, alebo ktorej sa smie predložiť na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla alebo trvalého pobytu v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia zmluvnej strane, ktorá oznámenie predkladá, alebo požaduje.
- 7.2 Písomnosti sa považujú za doručené aj vtedy, ak adresát túto odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia oznámenia adresátom. Ak adresát nebol zastihnutý na adrese určenej na doručovanie a zásielku si do troch (3) dní od jej uloženia na pošte alebo odo dňa oznámenia kuriérskej spoločnosti o neúspešnom doručovaní nevzdvihne, považuje sa posledný deň tejto lehoty za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení zásielky a jej obsahu nedozvedel. Ak bola zásielka vrátená odosielateľovi ako nedoručiteľná najmä preto, že nebolo možné adresáta zastihnúť na adrese sídla uvedenej v obchodnom registri alebo inom registri, v ktorom je zapísaný a jeho iná adresa nie je odosielateľovi známa a teda nie je možné písomnosť doručiť, písomnosť sa považuje po troch (3) dňoch od vrátenia nedoručenej zásielky za doručenú, a to aj vtedy ak sa adresát o tom nedozvie.

## 8 Záverečné ustanovenia

- 8.1 Táto zmluva je uzavretá okamihom jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom 01.01.2016 a súčasne až dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ustanovenia § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka. Nájomca je povinný zabezpečiť takéto zverejnenie zmluvy v lehote do 10 pracovných dní od jej podpísania obidvoma zmluvnými stranami a najneskôr nasledujúci pracovný deň o tom prenajímateľovi predložiť relevantný doklad.
- 8.2 Zmluva môže byť zmenená na základe vzájomnej dohody zmluvných strán výlučne písomne, formou očíslovaného dodatku.
- 8.3 Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný v lehote do 5 pracovných dní od doručenia tejto zmluvy podpísanej zo strany prenajímateľa túto zmluvu podpísať a bez zbytočného odkladu doručiť prenajímateľovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy.
- 8.4 Nájomca berie na vedomie, že vo veciach nájmu súvisiacich s plnením tejto zmluvy vrátane odstúpenia od nej, resp. vypovedania nájmu, je za prenajímateľa oprávnený konať samostatne riaditeľ spoločnosti Istrochem Reality, a.s..
- 8.5 Operatívny styk s nájomcom zabezpečujú pracovníci Odboru správy majetku prenajímateľa.
- 8.6 Práva a povinnosti zmluvných strán výslovne v tejto zmluve neupravené, sa riadia všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike.
- 8.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich vôľa je slobodná a vážna, prejav vôle je dostatočne zrozumiteľný a určitý, zmluvná voľnosť nie je obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme. Zmluvné strany si zmluvu prečítali a bez výhrad súhlasia s jej ustanoveniami. Na znak svojho súhlasu pripájajú k zmluve svoje vlastnoručné podpisy.



8.8 Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch s platnosťou originálu. Prenajímateľ obdrží jeden rovnopis a nájomca 5 rovnopisov.

Prílohy:

Príloha č.1: Náčrt predmetných pozemkov

Príloha č. 2: Plán so zakreslenými inžinierskymi sieťami

V Bratislave dňa 12.12.2015

V Bratislave dňa 18.12.2015

**prenajímateľ:**

**nájomca:**

**Istrochem Reality, a.s.**

Ing. Pavol Zelenay, v. r.

podpredseda predstavenstva

**Mestská časť Bratislava - Nové Mesto**

Mgr. Rudolf Kusý, v. r.

starosta

**Istrochem Reality, a.s.**

Ing. Robert Konopka, v. r.

člen predstavenstva

Istrochem Reality, a.s., Nobelova č. 34, 836 05 Bratislava, Slovenská republika

Telefón: +421 2 49512082, Fax: +421 2 49512417

Bankové spojenie: Tatra banka, a.s.

IBAN: SK6611000000002625176179

SWIFT: TATRSKBX

IČO: 35 797525, DIČ: 2021511822, IČ DPH: SK2021511822

Obchodný register: Okresný súd Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 2572/B

Strana 5 z 5





K 003/2016/N







