

Nájomná zmluva
uzavretá v zmysle § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

I.
Zmluvné strany

Prenajímateľ:

METRO Bratislava a.s.

Sídlo: Primaciálne nám. 1, 811 01 Bratislava

Adresa pre doručovanie pošty: Muchovo nám. č. 12, 852 71 Bratislava

Zastúpená: Ing. Vladimírom Kovalčíkom, generálnym riaditeľom

IČO: 35 732 881

DIČ: 2020268910

IČ DPH: SK2020268910

Bank. spojenie: ČSOB, a.s.

Č. účtu: 4008094126/7500

Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl. č. 1575/B

a

Nájomca:

J & T REAL ESTATE, a.s.

Sídlo: Lamačská cesta 3, 841 04 Bratislava

IČO: 35 712 155

DIČ: 2020219278

IČ DPH: SK2020219278

Zastúpená Ing. Pavel Pelikán, podpredsedom predstavenstva

Zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I., odd. Sa, vl. č. 1352/B

II.
Úvodné ustanovenie

II.1 Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré mesto, okres Bratislava I., obec Bratislava – m. č. Staré mesto - pozemkov zapísaných ako parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parc. č. 9134/106, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1941 m²,
- parc. č. 9134/127, zastavané plochy a nádvoria o výmere 247 m²,

zapísaným Katastrálnym úradom v Bratislave, Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu na LV č. 7362.

II.2 Nájomca je stavebníkom stavby „Parkovací dom pre TOWER 115“, ktorej časť SO 120 Komunikácie vozidlové a SO 040 Prekládka stožiarov verejného osvetlenia sa bude so súhlasom prenajímateľa realizovať aj na nehnuteľnostiach uvedených v čl. II.1 tejto zmluvy (ďalej len „stavba“).

II.3 Prenajímateľ berie na vedomie a súhlasí s tým, že stavba bude po jej ukončení, počas doby trvania nájmu, využívaná na parkovanie motorových vozidiel nájomcom a tretími osobami a na tento účel bude nimi využívaný aj predmet nájmu podľa tejto zmluvy.

III. ***Predmet nájmu***

III.1 Prenajímateľ prenecháva nájomcovi touto zmluvou do dočasného užívania časti pozemkov uvedených v bode II.1 tohto článku zmluvy, špecifikované ako:

- záber z parc. č. 9134/106 o veľkosti 75,42 m²,
- záber z parc. č. 9134/127 o veľkosti 81,53 m²,

v zmysle priloženej dokumentácie – priemet stavby do katastrálnej mapy, ktorá tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy, za účelom užívania dojednaným v čl. IV.1, na dobu uvedenú v čl. VI.1 a za cenu uvedenú v čl. VII.1 tejto zmluvy.

(ďalej len „**nehnutelnosti**“ alebo „**predmet nájmu**“)

IV. ***Účel nájmu***

IV.1 Účelom nájmu je umiestnenie a realizácia stavby na nehnuteľnostiach – predmete nájmu a užívanie stavby v súlade s povoleniami príslušných správnych orgánov ako aj užívanie nehnuteľností, ktoré sú predmetom tejto zmluvy po ukončení stavby s cieľom užívania stavby a prístupu ku stavbe pešo alebo dopravným prostriedkom pre nájomcu a tretie osoby oprávnené užívať stavbu alebo jej časť. Umiestnenie stavby na nehnuteľnostiach – predmete nájmu prenajímateľa je zakreslené v prílohe č. 1.

IV.2 Prenajímateľ dáva podpisom tejto zmluvy súčasne súhlas k tomu, aby nájomca ako aj oprávnení užívatelia stavby alebo jej časti po podpise tejto zmluvy počas doby trvania nájmu užívali nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy, v súlade s dokumentáciou a vydanými povoleniami príslušných správnych orgánov pre stavbu.

V. ***Stav prenajímaných nehnuteľností***

V.1 Prenajímateľ vyhlasuje, že odovzdáva predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na užívanie podľa dojednaného účelu nájmu a v takom stave ho bude aj udržiavať.

V.2 Prenajímateľ vyhlasuje, že na predmete nájmu neviaznu žiadne t'archy, vecné bremená ani iné práva tretích osôb nezlučiteľné s právami nájomcu na pokojné užívanie predmetu nájmu v súlade s účelom tejto zmluvy.

V.3 Nájomca vyhlasuje, že pred uzatvorením tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu nájmu a v takomto stave ho bez výhrad preberá do svojho užívania.

VI. ***Doba nájmu***

VI.1 Nájom sa uzatvára na dobu určitú a to

- do právoplatnosti rozhodnutia Katastrálneho úradu v Bratislave, Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ktorým sa povolí vklad vecného bremena k predmetným nehnuteľnostiam v prospech vlastníka stavby, ktorého obsahom bude právo umiestnenia stavby na predmetných nehnuteľnostiach a právo vstupu, vybudovania trvalých/dočasných komunikácií, prechodu a prejazdu motorovými vozidlami po zaťažených nehnuteľnostiach v prospech vlastníka stavby a každého ďalšieho vlastníka stavby ako aj oprávnených užívateľov stavby alebo jej časti
- najdlhšie na 5 rokov.

Ak v lehote aspoň 30 dní pred uplynutím doby nájmu prenajímateľ alebo nájomca neoznami druhej strane, že trvá na ukončení nájmu, nájom sa automaticky obnovuje na ďalšie 2 roky. Nájom sa takto môže obnovovať maximálne 3 krát.

VI.2 Doba nájmu začína plynúť dňom podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami, pokiaľ nebude podpísaná oboma zmluvnými stranami v ten istý deň, tak podpisom druhej zmluvnej strany v poradí.

VII. ***Nájomné***

VII.1 Zmluvné strany sa dohodli na nájomnom vo výške 10,- Eur/m²/rok, čo predstavuje pri prenajatej ploche 156,95 m² sumu 1.569,50 Eur (slovom tisícpäťstošesťdesiatdeväť eur päťdesiat centov) bez DPH ročne za celý predmet nájmu. K cene bude prenajímateľom účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.

VII.2 Nájomné vrátane DPH bude nájomca platiť ročne vopred do konca apríla príslušného roku, na základe faktúry vystavenej prenajímateľom a doručenej nájomcovi so splatnosťou 30 dní .

VII.3 Pre prípad omeškania nájomcu so zaplatením nájomného alebo jeho časti nájomca je povinný zaplatiť úrok z omeškania 0,1 % z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania.

VIII. ***Iné práva a povinnosti zmluvných strán***

VIII.1 Nájomca a oprávnení užívateľa stavby sú povinní užívať predmet nájmu len na účely vymedzené v tejto zmluve, nemajú právo použiť predmet nájmu na iné účely. Prenajímateľ súhlasí s tým, aby po ukončení stavby, predmet nájmu užívali okrem nájomcu a aj ostatní oprávnení užívateľa stavby za účelom prístupu k stavbe a užívania stavby.

VIII.2 Nájomca preberá na seba všetky povinnosti spojené s bezpečnosťou jeho činností na predmete nájmu a je povinný pri ich vykonávaní dodržiavať všetky bezpečnostné a protipožiarne predpisy, predpisy bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a postupovať v súlade a za podmienok stanovených v havarijnom pláne pre stavbu. Nájomca zodpovedá za škodu spôsobenú porušením svojich povinností v zmysle uvedených všeobecne záväzných

právnych predpisov. Prenajíateľ je zodpovedný za údržbu predmetu nájmu, jeho kosenie, čistenie a likvidáciu odpadu z predmetu nájmu a znáša všetky náklady s tým spojené.

VIII.3 Nájomca znáša všetky pokuty, penále a sankcie uložené ako dôsledok porušenia svojich povinností podľa čl. VIII.2 orgánmi verejnej správy.

VIII.4 Vzhľadom na skutočnosť, že nájomca má v úmysle previesť vlastnícke právo k stavbe, zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený určiť tretiu osobu, ktorá bude oprávnená uplatňovať všetky práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy. Identifikáciu tretej osoby, ktorou môže byť vlastník stavby a oprávnení užívateľa stavby, doručí nájomca prenájiateľovi. Dňom doručenia súhlasu tretej osoby s touto zmluvou prenájiateľovi, je táto oprávnená vo svojom mene a na svoj účet vykonávať všetky práva a povinnosti nájomcu z tejto zmluvy. Prenajíateľ sa zaväzuje, že určenie tretej osoby nájomcom podľa tohto ustanovenia bude na základe oznámenia nájomcu akceptovať a odo dňa doručenia súhlasu tretej osoby s touto zmluvou bude všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy vykonávať vo vzťahu k tretej osobe určenej nájomcom ako novému nájomcovi. Pre vylúčenie všetkých pochybností, prenájiateľ nie je oprávnený uplatňovať si žiadne právne nároky v súvislosti s určením tretej osoby oprávnenej podľa tohto ustanovenia. Pre účel uplatnenia práva nájomcu podľa tohto bodu VIII.4 zmluvy, má zmluva charakter zmluvy v prospech tretieho podľa § 50 zákona č. 40/1964 Zb. občianskeho zákonníka v aktuálnom znení s tým, že až do uplatnenia práva tretej osoby podľa tohto ustanovenia, všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy vykonáva nájomca identifikovaný v článku I tejto zmluvy.

VIII.5 Nájomca má právo dať predmet nájmu ako celok v rozsahu všetkých práv a povinností z tejto zmluvy do podnájmu subjektu, ktorý sa stane vlastníkom stavby a/alebo oprávneným užívateľom stavby a to iba s predchádzajúcim súhlasom prenájiateľa. Týmto nie je dotknuté ustanovenie bodu IV.2 tejto zmluvy.

IX.

Platnosť a účinnosť zmluvy

IX.1 Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu.

IX.2 Prenajíateľ je oprávnený vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu podľa bodu VI.1. výlučne v prípade, ak nájomca je v omeškaní s platením nájomného podľa článku VII. tejto zmluvy o viac ako 30 dní, pod podmienkou, že prenájiateľ vyzval nájomcu na úhradu omeškaného nájomného s upozornením na možnosť výpovede tejto nájomnej zmluvy z tohto dôvodu a nájomca dlžné nájomne neuhradí ani v dodatočne poskytnutej lehote v trvaní minimálne 10 dní. Zmluvné strany sa dohodli na troj (3) mesačnej výpovednej dobe, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po jej doručení druhej strane.

IX.2 Táto zmluva zaniká:

- právoplatnosťou rozhodnutia Katastrálneho úradu v Bratislave, Správy katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, ktorým sa povolí vklad vecného bremena k predmetným nehnuteľnostiam v prospech vlastníka stavby a oprávnených užívateľov stavby podľa bodu VI. 1 tejto zmluvy;
- uplynutím 5 rokov od prvého dňa doby nájmu, ak nedošlo k obnoveniu nájmu podľa bodu VI.1 tejto zmluvy;
- písomnou dohodou zmluvných strán;

- uplynutím výpovednej doby po podaní výpovede,
- inou právnou skutočnosťou spôsobujúcou zánik zmluvy v zmysle príslušných právnych predpisov.

IX.4 Ak dôjde k zmene vlastníctva k nehnuteľnostiam ako predmetu nájmu, vstupuje nadobúdateľ do právneho postavenia prenajímateľa, za čo zodpovedá prenajímateľ.

X.

Záverečné ustanovenia

X.1 Zmluvu možno meniť len písomnými dodatkami podpísanými obidvoma zmluvnými stranami.

X.2 Všetky písomnosti si strany vzájomne doručujú na adresy uvedené v čl. I. tejto zmluvy, v prípade neúspešného doručenia zásielky riadne podanej na poštovú prepravu, a to z akéhokoľvek dôvodu, za deň doručenia zásielky sa považuje tretí deň nasledujúci po dni odovzdania zásielky na poštovú prepravu.

X.3 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je

- príloha č. 1 – dokumentácia – priemet stavby do katastrálnej mapy,

X.4 Práva a povinnosti v tejto zmluve neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

X.5 Obidve zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu pred podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli a súhlasia s ním, je vyjadrením ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenej vôle a pri jej podpise nekonali v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, na znak čoho ju nižšie podpisujú.

X.6 Zmluva je vyhotovená v 4 vyhotoveniach s platnosťou originálu, po 2 pre každú zo zmluvných strán.

Za prenajímateľa
METRO Bratislava a.s.:

Za nájomcu
J & T Real Estate, a.s.

Ing. Vladimír Kovalčík
generálny riaditeľ

Ing. Pavel Pelikán
Podpredseda predstavenstva

Bratislava dňa

Bratislava dňa