

**Nájomná zmluva****č. 30203/NZ/005/2021/Staré Mesto/4252**

uzatvorená v súlade s ustanovením § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník
(ďalej len „Zmluva“ v príslušnom gramatickom tvare)

ZMLUVNÉ STRANY**1.1 Prenajímateľ:**

Obchodné meno : **Národná diaľničná spoločnosť, a.s.**
Sídlo : Dúbravská cesta 14, 841 04 Bratislava
Právna forma : Akciová spoločnosť
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel : Sa, Vložka číslo: 3518/B
Štatutárny orgán : Ing. Juraj Tlapa, predseda predstavenstva
Ing. Miloš Vicena, člen predstavenstva
IČO : 35 919 001
DIČ : 2021937775
IČ DPH : SK2021937775
Údaje k DPH : prenájomca je platiteľ DPH
Bankové spojenie :
IBAN :
SWIFT/BIC :
(ďalej len „Prenajímateľ“ v príslušnom gramatickom tvare)

1.2 Nájomca:

Obchodné meno : **BRATISLAVA WEST GATE, s.r.o.**
Sídlo : Rusovská cesta 15, 851 01 Bratislava
Právna forma : Spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel : Sro, Vložka číslo: 81664/B
Štatutárny orgán : Peter Grécky - konateľ
IČO : 46 686 801
DIČ : 2023542466
IČ DPH : nie je platcom DPH
(ďalej len „Nájomca“ v príslušnom gramatickom tvare)

(Prenajímateľ a Nájomca sa ďalej označujú spoločne aj ako „Zmluvné strany“ v príslušnom gramatickom tvare).

Článok I
PREDMET A ÚČEL NÁJMU

1.1 Prenajímateľ je výlučným vlastníkom (v podiele 1/1) nehnuteľností - pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. nachádzajúcich sa v katastrálnom území Staré Mesto, obec Bratislava- m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, vedených Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor:

LV č.	k. ú.	KN C p. č.	výmera m ²	druh pozemku	vlastnícky podiel	umiestnenie pozemku
	Staré Mesto		13163	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	1
	Staré Mesto		1386	zastavaná plocha a nádvorie	1/1	1

(ďalej len „**Pozemky**“ v príslušnom gramatickom tvare).

1.2 Prenajímateľ prenája Nájomcovi časti Pozemkov o výmere 73 m² (ďalej len „**Predmet nájmu**“ v príslušnom gramatickom tvare). Rozsah nájmu na Pozemkoch je zameraný geometrickým plánom č. 3021/20A, na oddelenie pozemkov parcela registra C KN č. a parcela registra C KN č. za účelom dočasného záberu počas výstavby SO 06.05.2.04- preložka káblového vedenia NN, vyhotoveným: MENSOR, s.r.o., so sídlom: Hurbanova 2290/29, 022 01 Čadca, IČO: 43947280, autorizačne overeným: Ing. Igor Šašínska, dňa 26.05.2020 (ďalej len „**Geometrický plán**“ v príslušnom gramatickom tvare), ktorý je neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy.

1.3 Zmluvné strany sa dohodli, že právo na užívanie Predmetu nájmu bude mať na základe tejto Zmluvy počas výstavby Stavebného objektu popri Nájomcovi aj Západoslovenská distribučná, a.s. (ako vlastník Stavebného objektu) pre účely stavebného konania a to až do doby zriadenia vecného bremena. Na základe tejto zmluvy vzniká Západoslovenskej distribučnej, a.s. právo na užívanie Predmetu nájmu v postavení ako nájomcovi a Západoslovenská distribučná, a.s. je oprávnená preukázať na základe tejto Zmluvy existenciu iného práva k Predmetu nájmu pre účely stavebného konania.

1.4 Prenajímateľ prenecháva Nájomcovi do užívania Predmet nájmu za účelom vybudovania stavebného objektu: SO.06.05.2.04 Preložka káblového vedenia NN (ďalej len „**Stavebný objekt**“ príslušnom gramatickom tvare) ku stavbe „*Polyfunkčný areál Lamačská cesta- Bratislava*“ (ďalej len „**Stavba**“ v príslušnom gramatickom tvare), k.ú. Staré Mesto a na dobu podľa článku II bod 2.1 Zmluvy. Na uvedenú Stavbu bolo dňa 27.11.2019 vydané Mestskou časťou Bratislava- Staré Mesto Územné rozhodnutie č. 726/10226/2016/STA zo dňa 25.02.2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 14.08.2018.

1.5 Nájomca sa zaväzuje platiť Prenajímateľovi za Predmet nájmu dohodnuté nájomné v súlade s článkom III Zmluvy.

1.6 Nájomca je oprávnený Predmet nájmu užívať výlučne za účelom prípravy a realizácie Stavebného objektu k Stavbe.

1.7 Nájomca je povinný vykonať majetkovoprávne usporiadanie formou zriadenia vecného bremena na Predmete nájmu. Predmetom vecného bremena bude právo uloženia inžinierskej siete- Stavebného objektu v prospech tretej osoby v rozsahu porealizačného geometrického plánu, ktorý vyhotoví Nájomca na vlastné náklady. Majetkovoprávne usporiadanie Predmetu nájmu je Nájomca

povinný vykonať najneskôr pred vydaním rozhodnutia povoľujúceho užívanie Stavby (ďalej len „**Kolaudačné rozhodnutie**“ v príslušnom gramatickom tvare).

Článok II **DOBA NÁJMU**

2.1 Prenajímateľ prenecháva Predmet nájmu do užívania Nájomcovi na **dobu určitú**, a to do dňa, ktorý predchádza dňu právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu, katastrálneho odboru o povolení vkladu práv zodpovedajúcich vecnému bremenu do katastra nehnuteľností. Nájom začína plynúť dňom nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia k Stavebnému objektu Stavby.

2.2 Nájomca je povinný predložiť právoplatné stavebné povolenie Stavebnému objektu Stavby Prenajímateľovi bezodkladne po jeho obdržaní, najneskôr do pätnástich (15) dní od jeho obdržania.

Článok III **NÁJOMNÉ A PLATOBNÉ PODMIENKY**

3.1 Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za užívanie Predmetu nájmu uhradí Nájomca Prenajímateľovi nájomné v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov určené znaleckým posudkom č. 117/2020 zo dňa 30.09.2020 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu a stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien, vypracovaným znaleckou organizáciou ÚEOS-Komercia, a.s., so sídlom Kocelova 9, 821 08 Bratislava- mestská časť Ružinov, IČO: 31331220, zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900197 (ďalej len „**Znalecký posudok**“ v príslušnom gramatickom tvare).

Zmluvné strany sa dohodli, že celkové ročné nájomné za Predmet nájmu je 1 290,64.- EUR/rok vrátane DPH.

(slovom: tisícdeväťdesiat eur a šesťdesiatštyri eurocentov).

3.2 Nájomné je Nájomca povinný uhradiť Prenajímateľovi na základe faktúry vystavenej Prenajímateľom v súlade s ustanovením §74 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov a doporučene zaslanej Nájomcovi raz ročne, najneskôr do 31. januára príslušného kalendárneho roka. Splatnosť faktúry je tridsať (30) dní odo dňa jej doručenia Nájomcovi. Za deň dodania sa na účely fakturácie považuje najneskôr posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Nájomné sa považuje za uhradené dňom pripísania sumy nájomného na bankový účet Prenajímateľa uvedený v záhlaví Zmluvy.

3.3 Prvú faktúru vyhotoví Prenajímateľ do pätnást (15) kalendárnych dní odo dňa doručenia stavebného povolenia Stavby opatreného doložkou o vyznačení nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia Stavby. Faktúru vyhotoví Prenajímateľ v alikvotnej čiastke nájomného uvedeného v bode 3.1 tohto článku Zmluvy, počítanej za obdobie odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia Stavby do konca príslušného kalendárneho roka. Pre splatnosť faktúry podľa tohto bodu platí ustanovenie bodu 3.2 tohto článku Zmluvy rovnako.

3.4 V prípade omeškania Nájomcu s úhradou faktúry uvedenej v bode 3.2 tohto článku, je Prenajímateľ oprávnený požadovať od Nájomcu zaplatenie úrokov z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

3.5 Zmluvné strany sa dohodli, že výška nájomného sa bude každoročne upravovať jeho navýšením o mieru inflácie za predchádzajúci kalendárny rok oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Nová výška nájomného je účinná od 1. januára kalendárneho roka, v ktorom bola ročná miera inflácie vyhlásená. Prenajímateľ je oprávnený prvýkrát upraviť nájomné o výšku inflácie v roku 2022. Zmena výšky nájomného sa bude považovať za oznámenú doručením faktúry so zvýšenou sumou nájomného za príslušné platobné obdobie. Pre túto zmenu výšky nájomného nie je potrebný súhlas Zmluvných strán, keďže takýto súhlas je už vyjadrený v tejto Zmluve; ustanovenie článku VII bod 7.4 tejto Zmluvy sa nepoužije.

Článok IV OSTATNÉ USTANOVENIA

4.1 Nájomca je povinný užívať Predmet nájmu riadnym a hospodárnym spôsobom, musí dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy vzťahujúce sa na Predmet nájmu. Nájomca je oprávnený užívať Predmet nájmu len na účely vymedzené v tejto Zmluve.

4.2 Nájomca zodpovedá za škodu, ktorá vznikne na Predmete nájmu v priamej príčinnej súvislosti s akýmkoľvek porušením povinností zo strany Nájomcu. Zmluvné strany sa výslovne dohodli, že zodpovednosť za škodu podľa predchádzajúcej vety je objektívna.

4.3 Nájomca nie je oprávnený bez predchádzajúceho písomného súhlasu Prenajímateľa prenechať Predmet nájmu podľa Zmluvy alebo akúkoľvek jeho časť inému do užívania alebo do podnájmu okrem výnimky stanovenej v článku I, bod 1.3 tejto Zmluvy. Bez písomného súhlasu Prenajímateľa nesmie Nájomca umožniť užívanie alebo prevádzkovanie Predmetu nájmu inej osobe ani na základe zmluvy o združení, prípadne inej zmluvy o spoločnom podnikaní. Porušenie tejto povinnosti sa považuje za podstatné porušenie Zmluvy, v dôsledku čoho má Prenajímateľ právo okamžite odstúpiť od tejto Zmluvy. Obmedzenie tohto odseku sa nevzťahuje na zhotoviteľa Stavby, prípadne jeho zmluvných partnerov, ktorý budú spoločne zabezpečovať realizáciu Stavby, resp. Stavebného objektu.

4.4 Nájomca je povinný umožniť vstup zamestnancom Prenajímateľa na Predmet nájmu za účelom vykonania kontroly jeho stavu a spôsobu jeho využívania.

4.5 Táto Zmluva je pre Nájomcu listinou preukazujúcou iné práva k pozemkom a stavbám v zmysle ustanovenia § 58 ods. 2 v spojení s ustanovením § 139 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v konaniach na príslušných stavebných úradoch.

4.6 Práva a povinnosti Zmluvných strán vyplývajúce z tejto Zmluvy prechádzajú aj na právnych nástupcov Zmluvných strán.

4.7 Zmluvná strana zodpovedá za škodu spôsobenú druhej Zmluvnej strane porušením povinnosti z tejto Zmluvy alebo konaním v rozpore s touto Zmluvou.

4.8 Po skončení nájmu odovzdá Nájomca Prenajímateľovi Pozemky v stave spôsobilom na pôvodné užívanie, ak sa Zmluvné strany nedohodnú inak. Po navrátení úprav do stavu spôsobilom na pôvodné užívanie budú predmetné úpravy obhliadnuté a protokolárne spísané. Za deň odovzdania Pozemkov sa bude považovať deň, v ktorom budú Pozemky navrátené do stavu spôsobilom na pôvodné užívanie.

Článok V UKONČENIE NÁJMU

5.1 Nájomný vzťah zanikne:

- a) písomnou dohodou Zmluvných strán,
- b) písomnou výpoveďou bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej Zmluvnej strane, Prenajímateľ má právo túto zmluvu vypovedať len v prípade, ak Nájomca poruší túto zmluvu a nápravu nevykoná ani v dodatočnej primeranej lehote poskytnutej v písomnej výzve Prenajímateľa.
- c) odstúpením od Zmluvy, ak to umožňuje zákon alebo sa na tom Zmluvné strany písomne dohodli v tejto Zmluve, Zmluva sa v takom prípade ruší s účinkami ex nunc,
- d) uplynutím dohodnutej doby nájmu.

Článok VI DORUČOVANIE

6.1 Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti, oznámenia, resp. informácie podľa ustanovení tejto Zmluvy (korešpondencia) vyhotovené v písomnej forme, prípadne zachytené na inom hmotnom nosiči, si budú navzájom doručovať doporučene poštou, kuriérom alebo osobne na adresy uvedené v záhlaví tejto Zmluvy. Zmenu adresy na doručovanie a iných údajov, ktoré sa viažu k údajom Zmluvných strán, uvedených v Zmluve, sú Zmluvné strany povinné neodkladne, najneskôr však do desiatich (10) kalendárnych dní písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane. Zmluvná strana nenesie zodpovednosť za prípadné nedoručenie korešpondencie, ak jej druhá Zmluvná strana neoznámila zmenu svojej korešpondenčnej adresy.

6.2 V prípade písomností doručovaných prostredníctvom pošty na adresu uvedenú ako adresa pre doručovanie písomností v Zmluve ako doporučené listové zásielky alebo zásielky s doručenkou sa tieto písomnosti považujú za doručené adresátovi, aj keď:

- adresát odoprel prijatie zásielky; zásielka sa považuje za doručenú dňom odmietnutia prijatia zásielky,
- zásielka bola na pošte uložená a adresát ju neprevzal do troch (3) dní od uloženia; posledný deň tejto lehoty sa považuje za deň doručenia, i keď sa adresát o uložení nedozvedel,
- bola zásielka odosielateľovi vrátená s poznámkou „adresát sa odsťahoval“ alebo „adresát neznámy“ alebo s inou podobnou poznámkou, za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa zásielka vráti odosielateľovi.

Článok VII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

7.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom na Úrade vlády Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ustanovenia § 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.

7.2 Právne vzťahy medzi Zmluvnými stranami, ktoré nie sú upravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, Obchodného zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky.

7.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že majú spôsobilosť na právne úkony, že si Zmluvu pred jej podpisom riadne prečítali a jej obsahu porozumeli, že Zmluva bola uzavretá po vzájomnej dohode v súlade so zákonom, s ich slobodnou vôľou, vážne, určite a nie v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Zmluva je na znak súhlasu podpísaná oboma Zmluvnými stranami.

7.4 Obsah tejto Zmluvy je možné meniť len na základe vzájomnej dohody Zmluvných strán, číslovanými dodatkami k tejto Zmluve vyhotovenými v písomnej forme a podpísanými oboma Zmluvnými stranami.

7.5 Ak sa preukáže, že niektoré z ustanovení Zmluvy (alebo jeho časť) je neplatné a/alebo neúčinné, a dôvod tejto neplatnosti sa nevzťahuje na celú Zmluvu, nemá takáto neplatnosť a/alebo neúčinnosť za následok neplatnosť a/alebo neúčinnosť ďalších ustanovení Zmluvy, alebo samotnej Zmluvy.

7.6 Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každý má platnosť originálu, dva (2) rovnopisy si ponechá Prenajímateľ a dva (2) rovnopisy si ponechá Nájomca.

7.7 Neoddeliteľnou súčasťou tejto Zmluvy je príloha: geometrický plán č. 3021/20A.

Nájomca:

V BRATISLAVE, dňa 10.03.2022

Prenajímateľ:

16. DEC. 2021

V Bratislave, dňa

.....
BRATISLAVA WESTGATE, s.r.o.
Peter Grécky
konateľ

.....
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Juraj Tlapa
predseda predstavenstva

.....
Národná diaľničná spoločnosť, a. s.
Ing. Miloš Vicena
člen predstavenstva