Nájomná zmluva

uzatvorená v zmysle ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení
(ďalej v texte ako „*zmluva*")
medzi:

Prenajímateľ:	**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto**
sídlo:	Junácka 1, 832 91 Bratislava
IČO:	00 603 317
zastúpený:	Mgr. Rudolf Kusý, starosta
bankové spojenie:	Prima banka Slovensko a.s.
č. účtu:	SK 0856000000001800347007
variabilný symbol:	2242007
špecifický symbol:	2221600

(ďalej v texte ako „*prenajímateľ*")

a

Nájomca:	**East fund, s.r.o.**
sídlo:	Vajanského nábrežie 5, 811 02 Bratislava
IČO:	44 077 432
zastúpený:	Ján Koman, konateľ

(ďalej v texte ako „*nájomca*")

(prenajímateľ a nájomca v texte spoločne uvádzaní aj ako „*zmluvné strany*" alebo jednotlivo ako „*zmluvná strana*")

Preambula

1. Prenajímateľ je, na základe Protokolu č. 9/1994 zo dňa 15.11.1993, správcom nehnuteľnosti - pozemku registra „C" KN **parc. č. 11903/208**, ostatné plochy, o výmere 3573 m^2, nachádzajúcom sa v k.ú. Nové Mesto, evidovanom na LV č. 2382 (ďalej v texte ako „*pozemok*").
2. Na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019, úradne overeného pod č. G1-2344/2019, ktorý tvorí **prílohu č. 1** tejto zmluvy, vznikol oddelením od pozemku pozemok registra „C" KN **parc. č. 11903/354, ostatné plochy, o výmere 77 m^2** (ďalej v texte ako „*predmet nájmu*").
3. Nájomca je vlastníkom stavby súp. č. 3214 na pozemku registra „C" KN parc. č. 11900/5 a stavby súp. č. 3215 na pozemku registra „C" KN parc. č. 11900/3, v k.ú. Nové Mesto (ďalej spolu v texte ako „*stavba*").

Článok I.
Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ v rozsahu a za podmienok uvedených v tejto zmluve prenecháva nájomcovi do odplatného užívania predmet nájmu a nájomca sa zaväzuje platiť prenajímateľovi za užívanie predmetu nájmu riadne a včas nájomné v zmysle článku III. tejto zmluvy.
2. Účelom nájmu je zriadenie a užívanie piatich parkovacích miest k stavbe (ďalej v texte ako „*účel nájmu*"), pričom nájomca umožní na týchto parkovacích miestach bezodplatné

parkovanie pre verejnosť každý deň v čase od 19.00 hod. do 07.00 hod. a vyznačí to príslušnou dopravnou značkou.

3. Tento nájom bol schválený Miestnym zastupiteľstvom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto Uznesením č. 18/26 zo dňa 06.10.2020 (ďalej v texte ako „*Uznesenie č. 18/26*"), ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Uznesenie č. 18/26 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako **príloha č. 2**.

Článok II.
Doba nájmu

1. Nájom sa uzatvára na dobu určitú 10 rokov od dňa účinnosti tejto zmluvy.

Článok III.
Výška nájomného a platobné podmienky

1. Nájomca je povinný za užívanie predmetu nájmu platiť nájomné (ďalej v texte ako „*nájomné*") podľa tohto článku tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom vo výške 2500 EUR/rok (slovom: dvetisícpäťsto eur).
3. Nájomné je splatné vopred, každoročne do 31.03. príslušného kalendárneho roka, a to v prospech účtu prenajímateľa uvedeného v záhlaví tejto zmluvy s označením variabilného a špecifického symbolu uvedeného v záhlaví tejto zmluvy.
4. Nájomca je povinný Prenajímateľovi uhradiť alikvotnú časť prvého ročného nájomného za užívanie Predmetu nájmu za obdobie od účinnosti tejto zmluvy do 31.12.2020 najneskôr do 15 dní odo dňa účinnosti tejto zmluvy.
5. Za deň úhrady nájomného sa považuje deň, kedy bolo nájomné v plnej výške pripísané na účet prenajímateľa.
6. V prípade, ak sa nájomca omešká s platením prvého nájomného podľa bodu 4. tohto článku zmluvy, resp. nájomného, v stanovenej lehote, vznikne prenajímateľovi nárok na zákonný úrok z omeškania.
7. Prenajímateľ si vyhradzuje právo jednostranného zvýšenia nájomného formou písomného oznámenia o zvýšení nájomného za pozemok v závislosti od úrovne inflácie jedenkrát ročne. Nájomné platné k 31.decembru bežného roka sa zvýši o mieru inflácie oficiálne vyhlásenú Štatistickým úradom SR, a to od 01.januára nasledujúceho roka.

Článok IV.
Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Nájomca je oprávnený a súčasne aj povinný užívať predmet nájmu výlučne pre svoje potreby a v súlade s účelom nájmu podľa tejto zmluvy, a to spôsobom a v rozsahu stanovenom v tejto zmluve.
2. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s predmetom nájmu a preberie ho v stave v akom sa nachádza.
3. Nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu výlučne nájomcovi priestorov v stavbe, a to len s písomným súhlasom prenajímateľa udeleným starostom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto. V prípade porušenia tohto ustanovenia vznikne prenajímateľovi nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 500 EUR (slovom: päťsto eur), a to za každé jednotlivé porušenie.
4. Nájomca sa zaväzuje, že zabezpečí dodržiavanie platných všeobecne záväzných nariadení mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, najmä všeobecne záväzného nariadenia o dodržiavaní čistoty a poriadku, všeobecne záväzného nariadenia o starostlivosti o zeleň

na území Mestskej časti Bratislava-Nové Mesto, ako aj všeobecne záväzných nariadení Hlavného mesta SR Bratislavy, najmä všeobecne záväzného nariadenia o nakladaní s komunálnym odpadom na území Hl. mesta SR Bratislavy, na predmete nájmu a v jeho bezprostrednom okolí, a to po celú dobu trvania nájmu.

5. Nájomca je oprávnený na predmete nájmu zriadiť parkovacie státia v súlade s touto zmluvou. Iné zmeny na predmete nájmu je nájomca oprávnený vykonať výlučne na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca výslovne podpisom tejto zmluvy prehlasuje, že si po ukončení nájmu nebude uplatňovať protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.
6. Parkovacie miesta zriadené na predmete nájmu budú slúžiť pre zamestnancov a návštevníkov prevádzok zriadených v stavbe. Nájomca je povinný umožniť na týchto parkovacích miestach bezodplatné parkovanie pre verejnosť každý deň v čase od 19.00 hod. do 07.00 hod.
7. Nájomca zodpovedá v plnom rozsahu za všetky škody, ktoré na predmete nájmu spôsobil on sám alebo ním poverené osoby, alebo osoby, ktorým nájomca umožnil prístup na predmet nájmu, ako aj za tie, ktoré vzniknú v dôsledku alebo v súvislosti so zmenami na predmete nájmu uskutočnenými nájomcom, alebo inými osobami v mene nájomcu.
8. Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu a na ňom zriadené parkovacie miesta udržiavať v stave spôsobilom na užívanie po celú dobu trvania nájmu.
9. Prenajímateľ je oprávnený vykonávať kontrolu predmetu nájmu kedykoľvek.

Článok V.
Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby, na ktorú bol dohodnutý.
2. Prenajímateľ je oprávnený túto zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej dobe v prípade, že nájomca nezmení účel užívania stavby na prevádzku služieb – Fitness, wellness a yoga studia a nevybuduje parkovacie miesta, z dôvodov na strane nájomcu, v lehote najneskôr do 31.12.2021. Výpovedná doba začína plynúť dňom nasledujúcim po dni doručenia výpovede nájomcovi.
3. Zmluvné strany sú oprávnené odstúpiť od zmluvy v súlade s ust. § 679 Občianskeho zákonníka.
4. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy aj v prípade porušenia ustanovení čl. IV. tejto zmluvy zo strany nájomcu, avšak až po zaslaní písomnej výzvy s poskytnutím dodatočnej primeranej lehoty na nápravu, v trvaní minimálne 5 pracovných dní.
5. Odstúpenie je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Skončením nájmu podľa tejto zmluvy nie je dotknutá povinnosť nájomcu zaplatiť pomernú časť nájomného, ako ani právo prenajímateľa na prípadné sankcie (zmluvná pokuta, úroky z omeškania) a náhradu škody. Zaplatením zmluvných pokút v zmysle zmluvy, nie je dotknuté právo prenajímateľa na náhradu škody.
7. Nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote 30 dní odo dňa zániku právneho vzťahu k pozemku protokolárne odovzdať vybudované parkovacie státia, v stave spôsobilom na užívanie, do majetku prenajímateľa. V prípade, že nájomca tieto parkovacie státia v uvedenej lehote prenajímateľovi neodovzdá (z dôvodu nekonania na strane nájomcu), vznikne prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2500 EUR (slovom: dvetisícpäťsto eur), a to opakovane, za každých ďalších 30 dní, až do odovzdania parkovacích miest do majetku prenajímateľa. Zmluvné strany prehlasujú, že s dohodnutou výškou zmluvnej pokuty súhlasia a považujú ju za primeranú. Prenajímateľ je oprávnený odmietnuť prevzatie parkovacích miest, ak tieto nebudú v stave spôsobilom na užívanie na účely parkovania motorových vozidiel. V takom prípade je nájomca povinný parkovacie miesta pred ich odovzdaním uviesť na svoje náklady do užívaniaschopného stavu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok VI.
Doručovanie

1. Zmluvné strany sa dohodli, že akékoľvek písomnosti zo strany prenajímateľa alebo nájomcu budú vyhotovené v slovenskom jazyku a považujú sa za riadne doručené, ak sa doručia osobne, prostredníctvom kuriéra alebo doporučenej poštovej zásielky, druhej zmluvnej strane, na adresu zmluvnej strany, ktorá je uvedená ako adresa sídla v záhlaví tejto zmluvy, resp. na takú adresu, ktorú zmluvná strana oznámila prostredníctvom písomného oznámenia druhej zmluvnej strane.
2. Písomnosť sa považuje za doručenú aj vtedy, ak ju adresát odmietol prevziať. Za deň doručenia sa vtedy považuje deň odmietnutia prevzatia písomnosti 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 nevyzdvihne, 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 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.

Článok VII.
Záverečné ustanovenia

1. Akékoľvek zmeny tejto zmluvy, dodatky alebo prílohy k tejto zmluve musia byť vyhotovené výlučne v písomnej forme a podpísané zmluvnými stranami.
2. Práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými všeobecne platnými a záväznými právnymi predpismi.
3. V prípade ak sa niektoré z ustanovení tejto zmluvy ukáže alebo neskôr stane neplatným, neúčinným alebo neaplikovateľným, platnosť, účinnosť a vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy zostáva nedotknutá. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplatného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni zverejnenia na adrese www.banm.sk, v súlade s ustanovením § 47a Občianskeho zákonníka v platnom znení.
5. Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch, pričom prenajímateľ obdrží štyri (4) rovnopisy a nájomca obdrží jeden (1) rovnopis zmluvy.
6. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, súhlasia s jej obsahom a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave, dňa: 25.11.2020

Mgr. Rudolf Kusý, v. r.
prenajímateľ

V Bratislave, dňa:. 04.11.2020

Ján Koman, v. r.
nájomca

príloha č. 1

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel **BAJT, s.r.o.** Záhradnícka 24/A 92041 Leopoldov IČO: 50 383 019	Kraj: Bratislavský	Okres: Bratislava III	Obec: BA – m. č. Nové Mesto
	Kat. územie: Nové Mesto	Číslo plánu: 003-GP/2019	Mapový list č.: Pezinok 9-9/24
	GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie p.č. 11903/354.		

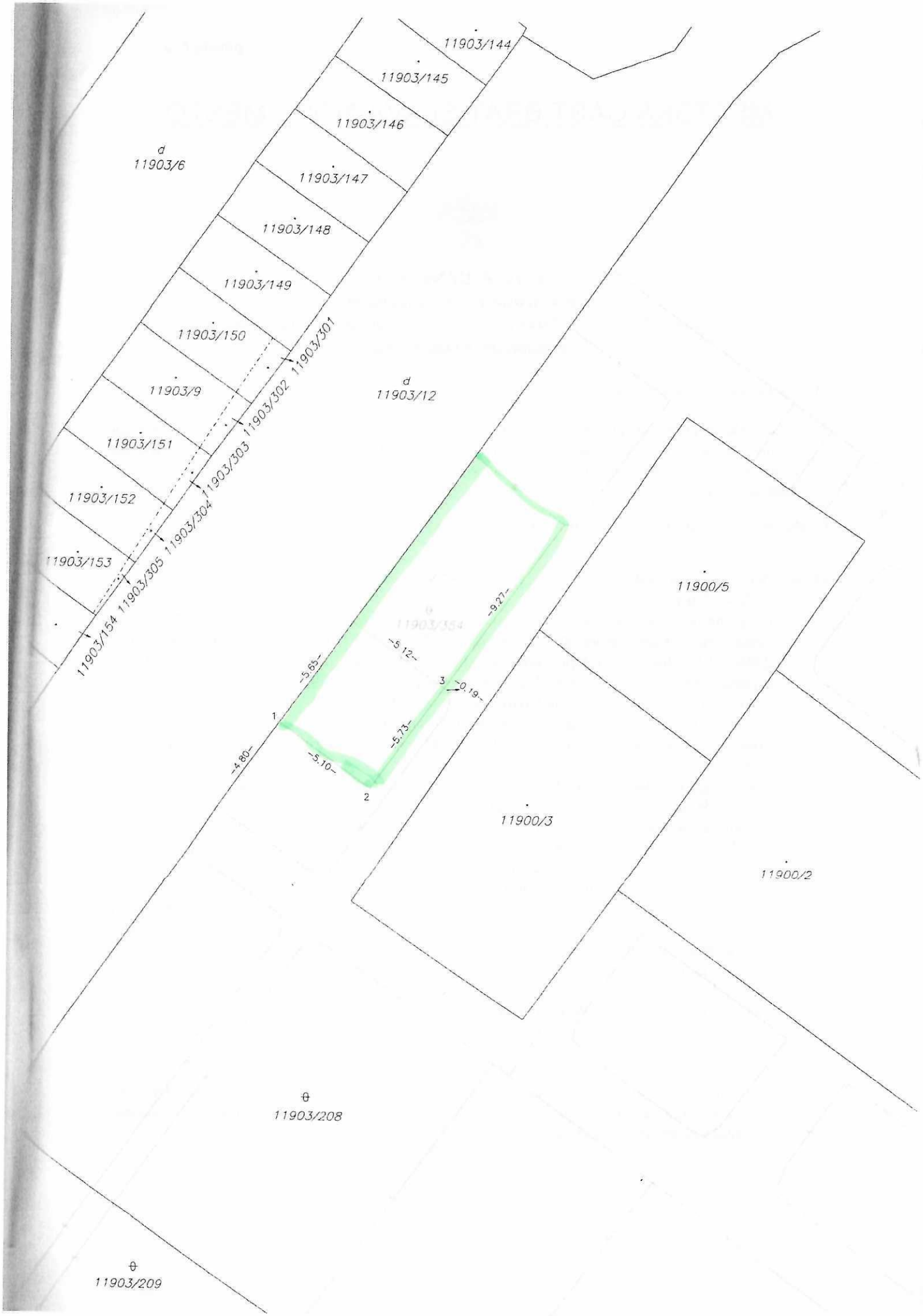
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vičková	
Dňa: 04.11.2019	Meno: Ing. Marek Bajtala, PhD	Dňa: 04.11.2019	Meno: Ing. Marek Bajtala, PhD.	Dňa: 19 -11- 2019	Číslo: G1-2345/2019
Nové hranice boli v prírode označené: neboli označené		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.: 6297					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

t.č. 6.50 - 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m^2	od parcely číslo	m^2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprav. osoba) adresa, (sidlo)
LV	PK	KN	ha	m^2								ha	m^2	kód	
						Stav právny je totožný s registrom C KN									
		11903/208		*3573*	*ost.pl.*						*11903/208*		*3496*	*ost.pl. 37*	*Doterajší*
											11903/354		*77*	*ost.pl. 37*	*Doterajší*
Spolu:				*3573*									*3573*		

Legenda: kód spôsobu využívania *37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok.*


11903/144
11903/145
11903/146
d
11903/6
11903/147
11903/148
11903/149
11903/150
11903/301
11903/9
11903/302
d
11903/12
11903/151
11903/303
11903/152
11903/304
11903/153
11903/305
11903/154
11900/5
-9.27-
-5.12-
-5.65-
3
-0.19-
1
-5.73-
-4.80-
-5.10-
2
11900/3
11900/2
θ
11903/208
θ
11903/209

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO

VÝPIS Z UZNESENÍ

z pokračovania 18. zasadnutia

Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto

konaného dňa 6. októbra 2020

Miestne zastupiteľstvo prerokovalo:

33. na schválenie prenájmu pozemku registra „C" KN parc. č. 11903/354, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019 oddelením od pozemku registra „C" KN parc. č. 11903/208, v k.ú. Nové Mesto, pre spoločnosť East fund s.r.o.
Uznesenie 18/26

Po prerokovaní programu miestne zastupiteľstvo prijalo k bodom č. 21-45 nasledovné uznesenia :

18/26 Miestne zastupiteľstvo
s c h v a ľ u j e
prenájom pozemku registra „C" KN parc. č. 11903/354, ostatné plochy, o výmere 77 m^2, ktorý vznikol na základe geometrického plánu č. 003-GP/2019, úradne overeného pod č. G1-2344/2019, oddelením od pozemku registra „C" KN parc. č. 11903/208, ostatné plochy, o výmere 3573 m^2, v k.ú. Nové Mesto, evidovaného na LV č. 2382,
; za účelom zriadenia a užívania 5 parkovacích miest k stavbe nájomcu
; na dobu určitú 10 rokov odo dňa účinnosti nájomnej zmluvy
; pre spoločnosť East fund s.r.o., so sídlom Vajanského nábrežie 5, Bratislava, IČO: 44 077 432
; ako prípad hodný osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu, že:
- nájomca je vlastníkom stavieb so súpisným číslom 3214 a 3215 na pozemkoch registra „C" KN parc. č. 11900/5 a 11900/3 v bezprostrednej blízkosti pozemku registra „C" KN parc. č. 11903/354, v ktorých plánuje zriadiť prevádzku Fitness, wellness a yoga studia, pričom na zmenu účelu užívania stavby na uvedený účel, t.j. na prevádzku služieb, je potrebné preukázať právny vzťah k pozemku, na ktorom je možné zriadiť parkovacie miesta k tejto prevádzke; predmetné parkovacie miesta budú slúžiť pre zamestnancov a návštevníkov prevádzky, pričom po zániku právneho vzťahu k pozemku nájomca tieto parkovacie miesta odovzdá do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto,

; za nájomné vo výške: **2500 EUR/rok**

; za podmienky:

- nájomná zmluva bude nájomcom podpísaná v lehote 30 dní odo dňa schválenia uznesenia v miestnom zastupiteľstve; v prípade, ak nájomná zmluva nebude nájomcom v uvedenej lehote podpísaná, uznesenie stráca platnosť

- v prípade, že nájomca nezmení účel užívania stavby na prevádzku služieb - Fitness, wellness a yoga studia a nevybuduje parkovacie miesta, z dôvodov na strane nájomcu, v lehote najneskôr do 31.12.2021 bude prenajímateľ oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote
- nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu výlučne nájomcovi priestorov v stavbe súp. č. 3214 a 31215 a len s písomným súhlasom prenajímateľa udeleným starostom mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- nájomca sa zaväzuje najneskôr v lehote 30 dní od zániku právneho vzťahu k pozemku odovzdať vybudované parkovacie státia, v stave spôsobilom na užívanie, do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto; v prípade, že parkovacie státia v uvedenej lehote neodovzdá, vznikne prenajímateľovi nárok na zmluvnú pokutu vo výške 2500 EUR, a to opakovane, za každých ďalších 30 dní, až do odovzdania parkovacích miest do majetku mestskej časti Bratislava-Nové Mesto
- s pripomienkou:

  Nájomca umožní bezodplatné parkovanie aj iných vozidiel v čase od 19,00 hod. do 07,00 hod.

Hlasovanie	Za:	19
	Proti:	0
	Zdržali sa:	2

Mgr. Rudolf Kusý
Starosta

Hlasovanie o celkovom návrhu

Hlasovanie	Za:	21
	Proti:	0
	Zdržali sa:	0

Mgr. Rudolf Kusý
Starosta

Správnosť výpisu uznesenia overená na Oddelení organizačnom a evidencie obyvateľov Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto dňa 06.10.2020

Júlia Červenková
vedúca oddelenia
organizačného a evidencie obyvateľov
Miestneho úradu Bratislava-Nové Mesto

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO
Miestny úrad Bratislava
Junácka 1, 832 91 Bratislava
-50-