

# ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

## č. 08 83 1043 11 00

### Zmluvné strany

#### Prenajíateľ :

**1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,**

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

V zastúpení : doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc., primátor hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav : VÚB, a. s. Bratislava - mesto

Číslo účtu : 1368287251/0200

IČO : 00603481

DIČ : 202037259

( ďalej len „prenajíateľ“ )

a

**2. Obchodné meno : M.J.A. s.r.o.**

Sídlo : Silvánska 29, 841 04 Bratislava

V zastúpení : Ing. Richard Bagin, konateľ spoločnosti

podľa výpisu z Obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro, vložka číslo 37222/B,

Peňažný ústav :

Číslo účtu :

IČO : 35 950 625

DIČ :

( ďalej len „nájomca“ )

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku :

### Článok I

#### Predmet a účel nájmu

1. Prenajíateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemku v Bratislave, k. ú. Dúbravka, vedeného v údajoch Katastrálneho úradu v Bratislave, Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, na liste vlastníctva č. 847, ako parc. č. 2824/1 – zastavané plochy a nádvorí, vo výmere 1366 m<sup>2</sup> (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“). Na pozemku je umiestnená stavba so súpisným číslom 3237. Nájomca je vlastníkom spoluvlastníckeho podielu 67985/158404 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach stavby umiestnenej na predmete nájmu.

2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve časť pozemku uvedeného v ods. 1 tohto článku, ktorá nezodpovedá podielu podľa ods. 1 tohto článku, ale zodpovedá reálnemu užívaniu plochy s výmerou 339,925 m<sup>2</sup> stavby so súpisným číslom 3237, o celkovej zastavanej ploche 904,19 m<sup>2</sup>, zapísanej na liste vlastníctva č. 2700. Ide o budovu obchodného centra nachádzajúceho sa na ulici M. Schneidra-Trnavského č. 4 - blok A tak, ako je to vyznačené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „pozemok“ alebo „predmet nájmu“). Rozdiel medzi plochou zodpovedajúcou spoluvlastníckemu podielu a plochou reálne užívanou nájomcom predstavuje výmeru 48,14186 m<sup>2</sup>, ktorú reálne užíva spoločnosť JP Marketing s.r.o., so sídlom na Lazaretskej 31 v Bratislave a ktorá bude predmetom samostatnej nájomnej zmluvy uzatvorenej so spoločnosťou JP Marketing.  
Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
3. Účelom nájmu je užívanie časti pozemku **vo výmere 339,925 m<sup>2</sup> pod stavbou** so súpisným č. 3237, druh stavby – 14, popis stavby – obchodné priestory na ulici M. Schneidra-Trnavského č. 4 - blok A.  
Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti dojednali zmluvné strany v súlade s ust. § 544 a nasl. OZ zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý, aj začatý deň trvania porušenia tohto záväzku, ktorú má prenajímateľ právo od nájomcu požadovať. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
4. Nájomca vyhlasuje, že bol oboznámený so stavom predmetu nájmu, nakoľko tento užíval na základe Zmluvy o nájme pozemku č. 08 83 0245 09 00 zo dňa 11.05.2009, ktorá bola uzatvorená na dobu určitú do 31.10.2018 a ukončená dohodou o skončení nájmu pozemku ku dňu 30.09.2011, že tento je v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie a v takom stave ho do nájmu preberá.

## Článok II Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom sa dojednáva na dobu určitú do 30.09.2021 a začne plynúť dňom nadobudnutia účinnosti zmluvy podľa článku VII odseku 7 tejto zmluvy.
2. Pred uplynutím dojednanej doby nájmu môže byť nájomný vzťah ukončený :
  - a) písomnou dohodou zmluvných strán, alebo
  - b) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V súlade s ust. § 48 ods. 2 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že v prípade odstúpenia od zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej strane.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ môže okamžite odstúpiť od tejto zmluvy bez predchádzajúceho písomného upozornenia a bez akýchkoľvek ďalších záväzkov a povinností voči nájomcovi, ak :
  - a) nájomca mešká s úhradou nájomného viac ako 30 dní, alebo
  - b) nájomca užíva predmet nájmu na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou, alebo
  - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo jeho časť v rozpore s touto zmluvou, alebo

- d) nájomca zmluvne prenechá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe v rozpore s uvedeným v čl. IV ods. 2 tejto zmluvy.
4. Nájomný vzťah môže zaniknúť aj k tej časti pozemku, ku ktorej bol uplatnený reštitučný nárok podľa článku V zmluvy, a to posledným dňom kalendárneho mesiaca, v ktorom nadobudne právoplatnosť rozhodnutie príslušného orgánu o určení vlastníctva k dotknutej časti pozemku v prospech oprávnenej osoby. V tom prípade zmluvné strany v súlade s článkom V odsek 2 zmluvy uzavrú dodatok k tejto zmluve, predmetom ktorého bude zúženie predmetu nájmu.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je oprávnený nájomnú zmluvu vypovedať len v prípade, ak :
- a) bude rozhodnuté o odstránení stavby, alebo
- b) sa predmet nájmu bez zavinenia nájomcu stane nespôsobilým na dohodnuté užívanie. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

### **Článok III** **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou vo výške 15,- Eur/m<sup>2</sup>/rok.
2. Ročné nájomné za predmet nájmu vo výmere 339,925 m<sup>2</sup> predstavuje sumu vo výške 5098,88 Eur (slovom päťtisícdeväťdesiatosem eur a osemdesiatosem centov), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať počnúc dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v pravidelných štvrtročných splátkach vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného štvrtroka vo výške 1274,72 Eur na účet prenajímateľa č. 1368287251/0200, variabilný symbol VS 883104311 vo VÚB, a. s. Bratislava - mesto.
3. Úhradu za užívanie pozemku bez zmluvného vzťahu za obdobie od 01.10.2011 do dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na vyššie uvedený účet prenajímateľa.
4. Ak nájom začne v priebehu štvrtroka, vypočíta sa alikvotná časť nájomného tak, že denné nájomné vypočítané ako 1/365 ročného nájomného sa vynásobí počtom dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy do konca kalendárneho štvrtroka, v ktorom sa zmluva uzatvorila. Takto vypočítané nájomné sa nájomca zaväzuje uhradiť do 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
5. 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.
6. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

7. 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.
8. Prenajímateľ je oprávnený meniť každoročne k 01.04. (od 2. štvrtroku príslušného kalendárneho roka) výšku nájomného dohodnutého v zmluve o výšku miery inflácie stanovenej Štatistickým úradom SR za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok a zverejnenú Štatistickým úradom v januári nasledujúceho roka. Zvýšenie nájomného prenajímateľ oznámi nájomcovi písomne, zaslaním doporučenej zásielky na adresu podľa článku IV odsek 9 tejto zmluvy. Zvýšené nájomné je nájomca povinný platiť za obdobie od 01.04. v termínoch splatnosti nájomného dohodnutých v zmluve.  
V prípade, že oznámenie o zvýšení nájomného bude nájomcovi doručené po splatnosti nájomného za 2. štvrtrok, 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.
2. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 17 Eur za každý aj začatý deň trvania porušenie tejto povinnosti. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
3. Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu ďalšie stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.
4. Nájomca na predmete nájmu preberá všetky povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, vyplývajúce zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti Bratislava – Dúbravka 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. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu sankcie v zmysle VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 12/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta.
6. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.

7. Nájomca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity ako aj iné skutočnosti (zmenu obchodného mena, sídla, adresy, prevod vlastníckych práv a pod.), ktoré by mohli ovplyvniť nájom.  
Za nesplnenie tejto povinnosti je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu v sume 70 Eur. Nájomca sa v takomto prípade zaväzuje zmluvnú pokutu zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
8. V súlade s ust. § 545 Občianskeho zákonníka bolo zmluvnými stranami dohodnuté, že prenajímateľ 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.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu adresa uvedená v záhlaví tejto zmluvy.
10. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 9 bude považovaná za doručenie priamo do vlastných rúk, a to i v prípade, ak bude vrátená prenajímateľovi ako písomnosť nájomcom neprevzatá. Ak nebude možné nájomcovi písomnosť doručiť na túto adresu podľa odseku 9 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručenie dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

## **Článok V**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Nájomca berie na vedomie, že na časť predmetu nájmu parc. č. 2824/1 (pôvodne PK parc. č. 2868) v k.ú. Dúbravka bol uplatnený reštitučný nárok v zmysle zákona č. 229/1991 Zb.z.
2. V prípade, že bude právoplatne rozhodnuté o vlastníckom práve oprávnenej osoby k časti predmetu nájmu podľa ods. 1 tohto článku, zaväzuje sa nájomca v lehote 14 dní odo dňa doručenia výzvy prenajímateľa pristúpiť na zmenu zmluvy v časti týkajúcej sa predmetu nájmu.

## **Článok VI**

### **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že ku dňu podpisu tejto zmluvy :
  - 1.1 nájomca je právnym subjektom platne existujúcim podľa zákonov Slovenskej republiky, podpisujúci je osoba oprávnená konať v mene nájomcu a nájomca nemá žiadne dcérske spoločnosti,
  - 1.2 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,
  - 1.3 nájomca nebol ako právnická osoba zrušený, či už likvidáciou alebo bez likvidácie a ani neprijal žiadne rozhodnutie za týmto účelom,

- 1.4 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 zmariť alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa ods. 1 tohto článku ukáže ako nepravdivé alebo zavádzajúce, 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. 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.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Pokiaľ sú v tejto zmluve, jej dodatkoch 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 nich platnom znení. V prípade, ak sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy ukáže (alebo sa neskôr stane) neplatným alebo neúčinným alebo neopakovateľným, nedotýka sa to ostatných ustanovení tejto zmluvy, ktoré zostávajú platné a účinné. Zmluvné strany sa zaväzujú dohodou nahradiť neplatné alebo neúčinné alebo neaplikovateľné ustanovenie novým ustanovením, ktoré zodpovedá pôvodne zamýšľanému účelu neplánovaného alebo neúčinného alebo neaplikovateľného ustanovenia a to v lehote tridsiatich (30) dní odo dňa doručenia výzvy jednej zmluvnej strany druhej zmluvnej strane.
4. 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.
5. Zmluva sa vyhotovuje v 7-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 5 a nájomca 2 vyhotovenia.
6. 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.
7. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa ust. § 47a ods. 1 zák. č. 546/2010 Z.z., ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník v spojení s ust. § 5a zák. č.

211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

8. 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 29.12.2011

V Bratislave dňa 22.12.2011

*Prenajímateľ :*  
**Hlavné mesto SR Bratislava**

*Nájomca :*  
**M.J.A. s.r.o.**

.....  
**doc. RNDr. Milan Ftáčnik, CSc. v.r.**  
primátor hlavného mesta SR Bratislavy

.....  
**Ing. Richard Bagin v.r.**  
konateľ spoločnosti

