

Zmluva o budúcej nájomnej zmluve

uzatvorená podľa § 50a zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov
(ďalej len „budúca zmluva“ alebo „budúca nájomná zmluva“ alebo „zmluva“)

m e d z i

budúcim prenajímateľom:

Obchodné meno :	LP Real & Consult, s.r.o.
Sídlo :	Pri križi 684/10, 900 28 Zálesie
IČO :	51 291 738
DIČ :	2120692112
Zapísaným :	v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 125490/B
Štatutárny orgán :	JUDr. Lehel Patassy, konateľ Martin Hromkovič, konateľ
Bankové spojenie:	ČSOB a.s.
IBAN:	SK36750000000040256797
Email:	patassy@akpatassy.eu
Telefónny kontakt:	0905 911 705

(ďalej len „Budúci prenajímateľ“)

a

budúcim nájomcom:

Názov :	Galéria mesta Bratislavy
Sídlo:	Františkánske námestie č. 11, 815 35 Bratislava
IČO:	179752
Štatutárny orgán:	PhDr. Ivan Jančár, riaditeľ
Email:	jancar@gmb.sk

(ďalej len „GMB“)

a

Názov :	Múzeum mesta Bratislavy
Sídlo:	Radničná 1 , 815 18 Bratislava
IČO:	179 744
Štatutárny orgán:	PhDr. Peter Hyross, riaditeľ
Email:	mmba@bratislava.sk

(ďalej len „MMB“)

(ďalej spoločne len „Budúci nájomca“)

(ďalej ako Budúci prenajímateľ a Budúci nájomca, ďalej tiež ako „zmluvné strany“)

Čl. I Úvodné ustanovenia

1. Budúci prenajímateľ je výlučným vlastníkom nasledovných nehnuteľností nachádzajúcich sa v Bratislave na ulici Na Pántoch, a to:
 - **pozemku parcela č. 3282/47** o výmere 1397 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Rača, obec Bratislava – mestská časť Rača, okres Bratislava III, ktorý je, ako parcela registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 12760 vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,
 - **pozemku parcela č. 3282/48** o výmere 2218 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Rača, obec Bratislava – mestská časť Rača, okres Bratislava III, ktorý je, ako parcela registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 12760 vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,
 - **pozemku parcela č. 3282/49** o výmere 2051 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Rača, obec Bratislava – mestská časť Rača, okres Bratislava III, ktorý je, ako parcela registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 12760 vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,
 - **pozemku parcela č. 3282/50** o výmere 2096 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, katastrálne územie Rača, obec Bratislava – mestská časť Rača, okres Bratislava III, ktorý je, ako parcela registra „C“, evidovaný na katastrálnej mape, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 12760 vedený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor,(ďalej spolu aj ako „pozemky“).

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 12760 ako Príloha č. 1 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

2. Budúci prenajímateľ vyhlasuje, že na pozemkoch, špecifikovaných v ods. 1. tohto článku zmluvy, neviaznu žiadne ťarchy, obmedzenia, či iné právne vady, ktoré by mohli byť prekážkou realizácie výstavby plánovanej stavby (bližšie definovanej v ods. 3 tohto článku zmluvy) ohľadom žiadneho z nich nie je nariadené žiadne predbežné opatrenie, žiadny z nich nie je predmetom výkonu exekúcie. Zmluvné strany nemajú vedomosť o žiadnych žalobách, súdnych sporoch, ktoré by ohľadom pozemkov hrozili.
3. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje zrealizovať na pozemkoch výstavbu stavby (ďalej aj ako „Stavba“), v ktorej sa budú nachádzať nebytové priestory a k nim prislúchajúce spoločné priestory o celkovej výmere 4.970 m² (ďalej aj ako „nebytové priestory“) a výstavbu spevnených plôch, ktoré budú slúžiť ako obslužné a prístupové komunikácie k Stavbe. Za účelom bližšej špecifikácie nebytových priestorov

nachádzajúcich sa v Stavbe, Budúci prenajímateľ zabezpečí vypracovanie projektovej dokumentácie. Stavba bude vybudovaná v súlade s projektovou štúdiou, ktorá tvorí Prílohu č. 3 tejto zmluvy a projektovou dokumentáciou Stavby a s ňou súvisiacich stavebných objektov (ďalej aj „projektová dokumentácia“).

4. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje projektovú dokumentáciu vypracovať v súčinnosti s Budúcim nájomcom. Budúci prenajímateľ sa zaväzuje najmä zapracovať odôvodnené vecné pripomienky Budúceho nájomcu k projektovej dokumentácii a takto vypracovanú projektovú dokumentáciu doručiť Budúcemu nájomcovi bez zbytočného odkladu po jej vypracovaní, **avšak najneskôr v lehote do 60 dní** odo dňa podpisu tejto zmluvy. Projektová dokumentácia sa následne stane záväznou prílohou tejto zmluvy, ako jej Príloha č. 4.

Čl. II

Predmet zmluvy

1. Zmluvné strany sa touto zmluvou zaväzujú, že v lehote uvedenej v článku III. tejto zmluvy uzatvorí Nájomnú zmluvu v znení uvedenom v Prílohe č. 2 tejto zmluvy (ďalej len „Nájomná zmluva“). Záväzný návrh Nájomnej zmluvy ako Príloha č. 2 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci prenajímateľ po kolaudácii novovybudovanej Stavby a jej zápise do príslušného katastra nehnuteľností doplní chýbajúce údaje do Záväzného návrhu Nájomnej zmluvy a doplní chýbajúce prílohy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom Nájomnej zmluvy bude nájom nebytových priestorov a k nim prislúchajúcich spoločných priestorov (ako chodby, schodištia, toalety, a pod.) nachádzajúcich sa v Stavbe, o približnej výmere podlahovej plochy 4.970 m² (ďalej aj ako „predmet nájmu“). Nebytové priestory budú vybavené a zariadené v súlade s prílohou záväzného návrhu Nájomnej zmluvy. Zmluvné strany sa dohodli, že spolu s budúcim predmetom nájmu bude Budúci nájomca oprávnený bezodplatne užívať aj spevnené plochy slúžiace ako obslužné a prístupové komunikácie k Stavbe tak, ako budú bližšie špecifikované v záväznom návrhu Nájomnej zmluvy.

Zmluvné strany berú na vedomie a súhlasia, že skutočné výmery podlahových plôch budúceho predmetu nájmu, zistené zameraním na mieste sa po dokončení môžu odlišovať od výmer podlahových plôch uvedených v tejto zmluve maximálne o +/- 5 %. Zmluvné strany sa dohodli, že hodnoty a výmery uvedené v čl. III návrhu Nájomnej zmluvy zistené zameraním na mieste sa môžu po dokončení odlišovať od hodnôt a výmer uvedených v návrhu Nájomnej zmluvy maximálne o +/- 5 %.

3. Budúci prenajímateľ prenechá budúci predmet nájmu Budúcemu nájomcovi do užívania a Budúci nájomca budúci predmet nájmu do užívania preberie za podmienok upravených v tejto zmluve.
4. Budúci nájomca sa zaväzuje užívať budúci predmet nájmu pre účely depozitára t. j. umiestnenie zbierkových predmetov GMB a MMB.

Zmluvné strany berú na vedomie, že časť nebytových priestorov o výmere cca 2.485 m² bude užívať Budúci nájomca – GMB a časť nebytových priestorov o výmere cca 2.485 m² bude užívať Budúci nájomca – MMB.

5. Zmluvné strany sa dohodli, na dobe trvania nájmu v zmysle podmienok uvedených v čl. II. ods.1 záväzného návrhu Nájomnej zmluvy. Nájomné, platby za služby a ďalšie platby, ktoré bude Budúci nájomca povinný Budúcemu prenajímateľovi uhrádzať sú špecifikované v záväznom návrhu Nájomnej zmluvy.
6. Znenie záväzného Nájomnej zmluvy možno zmeniť výlučne:
 - a) ak je to nevyhnutné na odstránenie zjavných chýb v písaní a počítaní alebo na opravu nesprávne uvedených faktických údajov týkajúcich sa zmluvných strán alebo predmetu nájmu,
 - b) ak ide o zmeny, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodli,
 - c) na doplnenie nevyplnených miest („“) príslušným faktickým údajom.

Čl. III

Uzatvorenie Nájomnej zmluvy

1. Budúci nájomca výslovne súhlasí a berie na vedomie, že v čase podpisu tejto zmluvy a až do uplynutia najneskôr 8 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy nie je budúci predmet nájmu spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel, z dôvodu prebiehajúcich stavebných a rekonštrukčných prác. Podpisom tejto zmluvy Budúci nájomca súhlasí s tým, že nebytové priestory opísané v ods. 2 článku II. tejto zmluvy budú spôsobilé na užívanie na dohodnutý účel Budúcim nájomcom najneskôr 8 mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci prenajímateľ je povinný najneskôr do 8 (ôsmich) mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy písomne oznámiť Budúcemu nájomcovi na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, že predmet nájmu je pripravený na užívanie na dohodnutý účel a vyzvať ho na uzatvorenie Nájomnej zmluvy a následne na protokolárne odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu. Budúci prenajímateľ je povinný spolu s písomným oznámením podľa prvej vety tohto odseku zmluvy predložiť aj kópiu rozhodnutia o povolení užívania novovybudovanej Stavby. V prípade absencie rozhodnutia o povolení užívania novovybudovanej Stavby nevzniká Budúcemu nájomcovi povinnosť uzatvoriť Nájomnú zmluvu.

Budúci nájomca je povinný uzatvoriť Nájomnú zmluvu najneskôr **do 7 pracovných dní od dňa doručenia písomnej výzvy** v zmysle tohto odseku. Zmluvné strany sa dohodli, že prílohou výzvy bude zo strany Budúceho prenajímateľa podpísaný záväzný návrh Nájomnej zmluvy v znení vyhotovenom v súlade s prílohou č. 2 tejto Zmluvy a doplnený v súlade s touto zmluvou.

V prípade, ak sa počas lehoty uvedenej v prvej vete tohto odseku (ďalej aj ako „lehota“) v súvislosti s výstavbou Stavby a súvisiacich objektov vyskytnú objektívne okolnosti vylučujúce zodpovednosť Budúceho prenajímateľa za omeškanie (vis major) alebo, ak z dôvodu nečinnosti a prieťahov orgánov štátnej správy konajúcich vo veci výstavby Stavby a súvisiacich objektov, alebo intervencie štátnych orgánov alebo orgánov miestnej samosprávy alebo tretích osôb, ktoré nespôsobil Budúci

prenajímateľ, ako aj v prípade prietáhov akýchkoľvek správnych alebo administratívnych konaní súvisiacich s výstavbou Stavby a súvisiacich objektov, bude Budúci prenájomca v omeškaní so splnením povinností uvedených v tomto odseku, predlžuje sa lehota o počet dní trvania vyššie uvedených prekážok. Budúci prenájomca je povinný Budúceho nájomcu o vzniku prekážky bezodkladne písomne informovať s uvedením dôvodov, ktoré nevznikli konaním alebo nekonaním Budúceho prenájomcu a o nemožnosti odstránenia týchto dôvodov Budúcim prenájomcom a po jej odpadnutí oznámiť Budúcemu nájomcovi celkový počet dní, o ktorý sa lehota predlžuje.

3. V prípade, ak Budúci prenájomca neoznámí Budúcemu nájomcovi najneskôr 5 pracovných dní pred uplynutím 8 mesiacov (ôsmich) od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, že predmet nájmu je pripravený a spôsobilý na užívanie na dohodnutý účel a písomne ho nevyzve na uzatvorenie Nájomnej zmluvy a na protokolárne odovzdanie a prevzatie predmetu nájmu, Budúci nájomca má právo odstúpiť od tejto zmluvy. Budúci nájomca môže poskytnúť Budúcemu prenájomcovi dodatočnú lehotu, a to 90 dní na dodatočné splnenie povinnosti uvedenej v ods. 2 tohto článku zmluvy (počítaných od uplynutia 8 mesiacov od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy).
4. Budúci prenájomca vyhlasuje, že predmet nájmu bude odovzdaný do užívania Budúcemu nájomcovi v súlade s projektovou štúdiou, ktorá tvorí Prílohu č. 1 Nájomnej zmluvy a technickou a stavebnou špecifikáciou a štandardom bližšie definovaným v Prílohe č. 2 Nájomnej zmluvy a projektovou dokumentáciou.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Budúci nájomca v lehote do 10 pracovných dní odo dňa podpisu tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami uhradí na účet Budúceho prenájomcu peňažnú zábezpeku vo výške troj- násobku mesačného budúceho nájomného, t. j. sumu vo výške 172.965,00 EUR (ďalej aj ako „peňažná zábezpeka“). Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade ak Budúcemu prenájomcovi vznikne nárok na zaplatenie zmluvnej pokuty v zmysle tejto zmluvy je oprávnený použiť peňažnú zábezpeku na čiastočné pokrytie tohto nároku. Po uzavretí Nájomnej zmluvy sa peňažná zábezpeka bude považovať za úhradu nájomného za obdobie prvých 3 mesiacov trvania nájmu. V prípade odstúpenia od zmluvy podľa ods. 6 tohto článku zmluvy, je Budúci prenájomca povinný vrátiť peňažnú zábezpeku Budúcemu nájomcovi do 7 dní odo dňa doručenia odstúpenia od zmluvy.
6. V prípade ak Budúci nájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť Nájomnú zmluvu v lehote uvedenej v tejto zmluve, je Budúci nájomca povinný, na základe písomnej výzvy, uhradiť Budúcemu prenájomcovi zmluvnú pokutu vo výške nákladov (bez DPH) vynaložených Budúcim prenájomcom na výstavbu Stavby a jej súvisiacich objektov a na vybavenie a zariadenie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Stavbe, vyčíslených na základe znaleckého posudku. To neplatí ak Nájomná zmluva nebude uzatvorená, z dôvodov spočívajúcich výlučne na strane Budúceho prenájomcu. V prípade ak Budúci prenájomca poruší svoju povinnosť uzatvoriť Nájomnú zmluvu v lehote uvedenej v tejto zmluve, je Budúci prenájomca povinný na základe písomnej výzvy, uhradiť Budúcemu nájomcovi zmluvnú pokutu vo výške nákladov (bez DPH) vynaložených Budúcim prenájomcom na výstavbu Stavby a jej súvisiacich objektov a na vybavenie a zariadenie nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Stavbe, vyčíslených na základe znaleckého posudku. To neplatí v prípade ak Nájomná zmluva nebude uzavretá z dôvodov spočívajúcich výlučne na

strane Budúceho nájomcu. Náklady na vypracovanie znaleckého posudku znáša tá zmluvná strana, ktorá porušila svoju povinnosť uzatvoriť Nájomnú zmluvu.

Článok IV. Doručovanie a komunikácia

1. Informácia, oznámenie, podklad alebo iná komunikácia sa bude považovať za odovzdanú, ak bola doručená osobne alebo poštou na adresu druhej zmluvnej strany uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. oznámenú podľa odseku 2 tohto článku zmluvy.
2. Obidve zmluvné strany sú povinné bezodkladne oznamovať si navzájom zmenu kontaktných údajov uvedených v záhlaví tejto zmluvy.
3. V prípade, ak zmluvná strana doporučenú zásielku alebo osobne doručovanú zásielku odmietne prevziať alebo zásielku doručovanú poštou pošta vráti druhej zmluvnej strane ako nevyzdvihnutú v úložnej lehote napriek tomu, že bola zasielaná na podľa tejto zmluvy stanovené kontaktné údaje pre doručovanie, považuje sa zásielka za doručenú dňom, v ktorom sa zásielka vrátila ako nevyzdvihnutá, popr. nedoručená z akýchkoľvek dôvodov alebo po uplynutí tretieho dňa nasledujúceho po dni, v ktorom si adresát zásielku odmietol prevziať.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že bežná komunikácia bude prebiehať elektronicky, prostredníctvom elektronickej pošty s použitím nasledovných e – mailových adries:

Email Budúceho prenajímateľa: patassy@akpatassy.eu

Email Budúceho nájomcu: jancar@gmb.sk, mmba@bratislava.sk

Čl. V. Záverečné ustanovenia

1. Zmluva je uzavretá dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami.
2. Táto Zmluva je platná dňom jej podpisu zmluvnými stranami. Vzhľadom na to, že zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou, nadobúda v súlade s § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s platnými právnymi predpismi. Zmluvné strany sa v súlade s § 47a ods. 2 Občianskeho zákonníka zároveň dohodli, že čl. III ods. 1,2 a 3 tejto zmluvy nadobúda účinnosť neskôr po zverejnení tejto zmluvy, a to dňom nasledujúcim po dni doručenia projektovej dokumentácie Budúcemu nájomcovi v zmysle čl. I. ods. 4 zmluvy.
3. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať písomnými dodatkami, vzájomne odsúhlasenými všetkými zmluvnými stranami.
4. Pokiaľ nie je dohodnuté touto zmluvou inak, platia pre nájom nebytových priestorov a vzťahy z neho plynúce ustanovenia zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

5. Zmluva o nájme je vyhotovená v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých Budúci prenajímateľ obdrží dve vyhotovenia a Budúci nájomca dve vyhotovenia zmluvy. Súčasťou tejto zmluvy sú jej prílohy:

Príloha č. 1: Informatívny výpis z listu vlastníctva

Príloha č. 2: Závazný návrh Nájomnej zmluvy

Príloha č. 3: Projektová štúdia

Príloha č. 4: Projektová dokumentácia (po doručení)

4. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pozorne prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že sa jej obsah doslovne zhoduje s ich slobodne, vážne, určite a zrozumiteľne prejavenu vôľou, ako aj na znak toho, že tento právny úkon neurobili v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok ju vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, dňa

Budúci prenajímateľ:

.....
JUDr. Lehel Patassy, konateľ
Martin Hromkovič, konateľ
LP Real & Consult, s.r.o.

Budúci nájomca:

.....
PhDr. Ivan Jančár, riaditeľ
Galéria mesta Bratislavy

.....
PhDr. Peter Hyross, riaditeľ
Múzeum mesta Bratislavy