

Zmluva o nájme pozemku a cesty

uzatvorená

podľa § 663 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
a v súlade so zákonom č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších
predpisov medzi zmluvnými stranami

Bratislavský samosprávny kraj

sídlo Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

konajúci Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda

IČO 36063606

DIČ 2021608369

bank. spoj.

(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „BSK“)

a

FELD, s.r.o.

sídlo Znievska 3149/40, 851 06 Bratislava

konajúci Ing. Filip Štefanička, PhD., konateľ

IČO 44697929

DIČ 2022794961

bank. spoj.

(ďalej ako „nájomca“)

účastníci zmluvy ďalej aj ako „zmluvné strany“
uzatvárajú túto Zmluvu o nájme pozemku a cesty:

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. BSK je výlučným vlastníkom pozemku parcela registra "C" KN č. 572/10 o výmere 13 914 m², druh pozemku - zastavané plochy a nádvoria v k. ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, zapísaného na liste vlastníctva č. 1313 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba. BSK je výlučným vlastníkom cesty II/572 postavenej na pozemku uvedenom v prvej vete tohto bodu (ďalej aj „cesta“).
2. Nájomca je stavebníkom stavby „Odbočenie z cesty II/572 pre Areál pri Mototechne“ (ďalej len „stavba“); Rozhodnutie o využívaní územia a umiestnenia stavieb pre stavbu „Areál pri Mototechne“, ktorého súčasťou je SO-29 Pripojenie na cestu II/572, vydala Obec Most pri Bratislave dňa 27.03.2017 pod č. 658/2017-03 (ďalej len „územné rozhodnutie“).
3. O nájom časti pozemku uvedeného v bode 1. tohto článku požiadal nájomca z dôvodu preukázanie iného vzťahu k pozemkom na účely stavebného konania.
4. Zastupiteľstvo BSK na svojom zasadnutí dňa 21.09.2018 uznesením č. 73/2018 schválilo ako prípad hodný osobitného zreteľa, v zmysle ustanovenia § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov,

ktorým je zvýšenie dopravnej bezpečnosti na úseku cesty II/572 vo vlastníctve BSK realizáciou stavby, nájom časti pozemku uvedeného v bode 1. tohto článku.

5. Táto zmluva sa uzatvára v súlade s uznesením Zastupiteľstva BSK č. 73/2018 zo dňa 21.09.2018; výpis z uznesenia tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok podľa tejto zmluvy nehnuteľný majetok nachádzajúci sa v k. ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec, zapísaného na liste vlastníctva č. 1313, a to časť pozemku parcela registra "C" KN č. 572/10 v rozsahu nájmu 261 bežných metrov komunikácie (predpokladaný záber pozemku, ktorý stavba zaberie, je 649 m²) určených situáciou k stavbe, č. výkresu 2, vypracovanou spoločnosťou DOSTY s.r.o. so sídlom Záhumenná 320/20, Bratislava, IČO 46915656 v 06.2018; časť pozemku uvedená v tomto bode ďalej aj ako „predmet nájmu“.
2. Situácia k stavbe, č. výkresu 2 podľa bodu 1. tohto článku tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy ako jej neoddeliteľná súčasť.

Článok III. Účel nájmu

1. Účelom tejto zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom vybudovania stavby ako aj s tým súvisiacej úprave cesty, a to na náklady a zodpovednosť nájomcu.
2. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí s realizáciou stavby a vykonávaním stavebných prác na predmete nájmu a ceste v súlade s územným rozhodnutím a doterajšími stanoviskami Odboru dopravy Úradu Bratislavského samosprávneho kraja a spoločnosti Regionálne cesty Bratislava a.s. so sídlom Čučoriedková č. 6, 827 12 Bratislava, IČO 35947161 (ďalej len „RCB a.s.“).
3. Stavba môže byť vykonaná len v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie, na základe právoplatných povolení a/alebo súhlasných stanovísk príslušných orgánov verejnej správy a v súlade s týmito právoplatnými povoleniami a/alebo stanoviskami.
4. Touto zmluvou je nájomca oprávnený preukázať iné právo k pozemkom a stavbám podľa § 139 ods. 1 písm. a) v spojení s § 58 ods. 2 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zákona (ďalej len „stavebný zákon“).

Článok IV. Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to počnúc dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení stavby do prevzatia stavby BSK po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu, najviac však na dobu dvoch (2) rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

Článok V. Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu vo výške 2. 596,- €/rok (slovom dvetisícpäťstodeväťdesiatšesť eur za rok).

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca uhradí ročné nájomné dohodnuté v bode 1. tohto článku polročne nasledovne:
 - a) do 30.03. príslušného kalendárneho roka za prvý polrok vo výške 1. 298,- €,
 - b) do 30.09. príslušného kalendárneho roka za druhý polrok vo výške 1. 298,- €.Alikvótnu časť nájomného za obdobie odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy uhradí nájomca v termínoch podľa tohto bodu a v prípade uplynutia takého termínu do 15-ich (15) kalendárnych dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
Alikvótnu časť nájomného pre prípad skončenia zmluvy, ak nenastal termín splatnosti nájomného, uhradí nájomca do 5-ich (5) kalendárnych dní odo dňa skončenia tejto zmluvy.
Alikvótnou časťou na účely tohto článku sa rozumie 1/12 z dohodnutej ročnej ceny nájmu.
3. Nájomné sa považuje za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa.
4. Nájomca nájomné uhradí na č. účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením variabilného symbolu 44697929.

Článok VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

1. Prenajímateľ:
 - a) odovzdá protokolárne nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu tejto zmluvy.
2. Nájomca:
 - a) je povinný, a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa tejto zmluvy, v súlade s touto zmluvou a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a platnými právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu,
 - b) nie je oprávnený zmeniť dohodnutý účel užívania a rozsah predmetu nájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
 - c) nie je oprávnený dať predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky inej fyzickej alebo právnickej osobe; ak nájomca prenechá predmet nájmu a/alebo jeho časť do nájmu, podnájmu alebo výpožičky, je taká zmluva neplatná,
 - d) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento majetok inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
 - e) umožní prenajímateľovi a RCB a.s. vstup na predmet nájmu za účelom vykonania kontrol dodržiavania jednotlivých ustanovení tejto zmluvy, ako aj v prípade mimoriadnych udalostí (živelná pohroma a pod.),
 - f) je povinný oznámiť prenajímateľovi každú zmenu svojej právnej subjektivity, ako aj iné skutočnosti, ktoré by mohli ovplyvniť nájomný vzťah a účel nájmu,
 - g) nie je oprávnený vykonať stavbu nad rámec projektu stavby bez písomného súhlasu prenajímateľa a príslušného stavebného úradu,
 - h) je povinný zabezpečiť stavenisko v súlade s § 43i stavebného zákona,
 - i) sa zaväzuje pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na majetku, zdraví, živote počas realizácie stavby a užívania predmetu nájmu,
 - j) zodpovedá za dodržiavanie bezpečnosti pri práci na stavenisku v súlade so zákonom č. 124/2006 Z.z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a za dodržiavanie ostatných platných právnych predpisov a noriem súvisiacich s realizáciou stavby vrátane požiarnej ochrany, požiarnej prevencie, ochrany prírody, stavebného zákona apod.,
 - k) znáša na vlastné náklady vzniknuté neprimeraným užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na predmete nájmu,
 - l) je povinný postupovať pri realizácii stavby tak, aby k obmedzeniu prevádzky na ceste došlo len v nevyhnutnom čase a nevyhnutnom rozsahu,

m) sa nesmie výkonom práva nájmu a účelom nájmu nájomca dotknúť vecného bremena zapísaného v liste vlastníctva č. 1313 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom pre k. ú. Most pri Bratislave, obec Most pri Bratislave, okres Senec.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

1. Nájomcovi je stav predmetu nájmu známy a prehlasuje, že je spôsobilý na účel tejto zmluvy.
2. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas k udeleniu vstupu na predmet nájmu tretím osobám vykonávajúcim stavbu a/alebo práce s ňou súvisiace.
3. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a/alebo tretích osôb umiestnený na predmete nájmu.

Článok VIII. Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu a stavby

1. Po skončení nájmu nájomca písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave podľa právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu. Podmienkou odovzdania predmetu nájmu a jeho prevzatia prenajímateľom sú súhlasné stanoviská odborných útvarov Úradu BSK, a to Odboru investičných činností a verejného obstarávania a Odboru dopravy, a RCB, a.s..
2. Nájomca najneskôr do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí odovzdá stavbu a investície spolu s technickým zhodnotením cesty a vrátane dopravného značenia, ale bez chodníkov, bezodplatne do vlastníctva BSK s tým, že pozemky pod stavbou budú majetko-právne vysporiadané a odčlenené geometrickým plánom; prílohou písomného protokolu bude projekt skutočného vyhotovenia stavby. Stavbu a investície, tak ako je uvedené v tomto bode, môže nájomca odovzdať do vlastníctva BSK súčasne s odovzdaním predmetu nájmu podľa bodu 1. tohto článku.
3. Pre prípad porušenia ustanovenia bodu 1. tohto článku dohodli zmluvné strany, že prenajímateľ je oprávnený predmet nájmu vypratať na náklady a zodpovednosť nájomcu. V takom prípade nenesie prenajímateľ žiadnu zodpovednosť za prípadnú škodu na predmete nájmu a vypratávaných veciach. Prenajímateľ je povinný termín vypratania pozemku oznámiť nájomcovi aspoň tri (3) dni pred plánovaným termínom vypratania.

Článok IX. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania nájomcu s úhradou nájomného podľa Článku V. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,2% z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
2. Pri porušení ustanovenia Článku III. bodu 3. tejto zmluvy je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 3. 319,39 € (slovom tritisícristodevätenásť eur tridsaťdeväť centov); ustanovenia bodu 1. tohto článku platia primerane.
3. Pre prípad uvedený v Článku XI. bode 2. tejto zmluvy dohodli zmluvné strany v tom ustanovení uvedenú zmluvnú pokutu.
4. Pre prípad neodovzdania predmetu nájmu spôsobom podľa Článku VIII. tejto zmluvy dohodli zmluvné strany pokutu vo výške 674,- € (slovom šesťstosedemdesiatštyri euro) za každý aj začatý mesiac.
5. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.

6. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.
7. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť platiť úrok z omeškania.
8. Výška úrokov z omeškania je, podľa nariadenie Vlády SR č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, o päť percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu
9. Zmluvná pokuta a úroky z omeškania sa považujú za uhradené pripísaním príslušnej čiastky na účet prenajímateľa uvedený v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie.
10. Nájomca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu, aj keď porušenie povinnosti nezavinil.

Článok X. Skončenie nájmu

1. Nájom sa končí uplynutím doby uvedenej v Článku IV. tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany môžu skončiť nájomný vzťah pred uplynutím dohodnutej doby nájmu dohodou.
3. Prenajímateľ môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) nájomca nezaplatil splatné nájomné,
 - b) stavebný úrad stavebné konanie vo veci povolenia stavby zastaví,
 - c) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda,
 - d) nájomca nesprístupní predmet nájmu podľa Článku VI. bodu 2. písm. e) tejto zmluvy,
 - e) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať.
4. Nájomca môže odstúpiť od zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,
 - b) z dôvodov iných, ako na strane nájomcu, nie je možné realizovať stavbu.
5. Odstúpenie od zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa podľa Článok IX. tejto zmluvy.

Článok XI. Usporiadanie vzťahov pri skončení nájmu

1. Po skončení doby nájmu podľa Článku IV. tejto zmluvy odovzdá nájomca bezodplatne v lehote a spôsobom podľa Článku VIII. bodu 2. tejto zmluvy a v súlade s Článkom VIII. bodom 1. tejto zmluvy stavbu a investície spolu s technickým zhodnotením cesty a vrátane dopravného značenia, bez chodníkov, do vlastníctva BSK.
2. Pri inom skončení nájmu ako uvedeným v bode 1. tohto článku a v prípade, že dôjde k skončeniu nájmu uplynutím doby nájmu bez toho, že bude vydané kolaudačné rozhodnutie na stavbu alebo toto nenadobudne právoplatnosť, nie je nájomca oprávnený požadovať náhradu finančných prostriedkov vynaložených na stavbu a/alebo na predmet nájmu ako aj na technické zhodnotenie cesty a dopravné značenie, a zrealizovaná časť stavby a vybudované investície vrátane technického zhodnotenia cesty a dopravného značenia sa titulom zmluvnej pokuty stávajú vlastníctvom BSK. Nájomca sa zaväzuje byť súčinný pri právnych úkonoch potrebných k naplneniu svojho záväzku podľa predchádzajúcej vety tohto bodu.
3. Záväzky uvedené v bodoch 1. a 2. tohto článku zmluvné strany vnímajú ako záväzok zo zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva stavby a investícií spolu s technickým zhodnotením cesty a vrátane dopravného značenia.
4. Nájomca sa súčasne zaväzuje pri skončení nájmu podľa bodu 2. tohto článku nahradiť prenajímateľovi náklady súvisiace s dokončením stavby.

Článok XII. Doručovanie

1. Ak nie je v tejto zmluve uvedené inak, písomnosti týkajúce sa záväzkov medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, sa zmluvné strany zaväzujú doručovať prednostne osobne alebo poštou vo forme doporučenej listovej zásielky.
2. Pri osobnom doručení písomnosti je druhá zmluvná strana – adresát povinná potvrdiť prevzatie písomnosti; k osobnému doručeniu môže dôjsť priamo zmluvnou stranou alebo prostredníctvom kuriéra. Ak zmluvná strana odmietne prevziať písomnosť, považuje sa táto písomnosť za doručenie odmietnutím jej prevzatia.
3. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane – adresátovi na adresu jeho sídla uvedeného v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na túto adresu, povinnosť odosielateľa je splnená v deň, keď ju pošta vrátila odosielateľovi ako nedoručiteľnú zásielku.
4. Zmluvné strany sa výslovne dohodli na oprávnení doručovať písomnosti týkajúce sa záväzku medzi zmluvnými stranami, ktoré vyplývajú z tejto zmluvy, i prostredníctvom e-mailu a/alebo faxu. Písomnosť doručенú prostredníctvom e-mailu a/alebo faxu treba doplniť najneskôr do troch dní predložením originálu spôsobom podľa predchádzajúcich bodov tohto článku, v opačnom prípade platí, že písomnosť nebola doručená.

Článok XIII. Záverečné ustanovenia

1. Pokiaľ táto zmluva o nájme nerieši všetky práva a povinnosti zmluvných strán, riadia sa zmluvné strany príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných právnych predpisov právneho poriadku Slovenskej republiky.
2. Ak by niektoré ustanovenia tejto zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom najbližšie obsahu účelu zmluvy.
3. Táto zmluva bola uzatvorená na základe prejavu vôle zmluvných strán, slobodne, vážne a určite. Zmluvné strany prehlasujú, že úkon je uskutočnený v predpísanej forme, že prejavy vôle sú hodnoverné, dostatočne určité a zrozumiteľné a že zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvné strany zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpísali. Zmluvné strany prehlasujú, že k uzavretiu tejto zmluvy neboli donútené a že pri jej podpise nekonali v omyle.
4. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len vzájomnou dohodou zmluvných strán formou číslovaného písomného dodatku podpísaného obidvoma zmluvnými stranami, alebo pokiaľ to vyplýva zo zmien a doplnkov všeobecne záväzných právnych predpisov.
5. Táto zmluva je vyhotovená v šiestich rovnopisoch, z ktorých prenajímateľ obdrží štyri (4) vyhotovenia a nájomca dve (2) vyhotovenia.
6. Nájomca berie na vedomie, že uzatvorenie tejto zmluvy s BSK ako orgánom verejnej správy, ktorý, v zmysle základných princípov zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov „čo nie je tajné, je verejné“ a „prevažujúci verejný záujem nad obchodnými a ekonomickými záujmami osôb“, na základe dobrovoľnosti nad rámec povinnosti uloženej zákonom o slobode informácií, zverejňuje všetky informácie, ktoré sa získali za verejné financie alebo sa týkajú používania verejných financií alebo nakladania s majetkom BSK a štátu za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Na základe tejto skutočnosti nájomca výslovne súhlasí so zverejnením tejto zmluvy,

resp. jej prípadných dodatkov, vrátane jej všetkých príloh, a to v plnom rozsahu (obsah, náležitosti, identifikácia zmluvných strán, osobné údaje, obchodné tajomstvo, fakturačné údaje apod.), na internetovej stránke prenajímateľa za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.

7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom uvedeným v Článku IV. tejto zmluvy, t. j. počnúc dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia príslušného stavebného úradu o povolení stavby, nie však skôr ako dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa

Ing. Filip Štefanička, PhD.
konateľ
FELD, s.r.o.

nájomca

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavský samosprávny kraj

prenajímateľ

Prílohy:

1. výpis z uznesenia Zastupiteľstva BSK č. 73/2018 zo dňa 21.09.2018
2. situácia k stavbe, č. výkresu 2, vypracovaná spoločnosťou DOSTY s.r.o. v 06.2018