

Zmluva o nájme pozemku

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

Ústredný zväz židovských náboženských obcí v Slovenskej republike

sídlo Pancská 4, 811 03 Bratislava

konajúci Richard Duda, predseda

Oľga Hodálová, podpredsedníčka

IČO 00179221

DIČ 2021009298

bank. spoj. SWIFT: UNCRSKBX

(ďalej ako „prenajímateľ“ alebo „ÚZ ŽNO“)

a

Bratislavský samosprávny kraj

sídlo Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

konajúci Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda

IČO 36063606

DIČ 2021608369

bank. spoj.

(ďalej ako „nájomca“ alebo „BSK“)

účastníci zmluvy ďalej aj ako „zmluvné strany“ alebo samostatne len „zmluvná strana“
uzatvárajú túto Zmluvu o nájme pozemku (ďalej aj „nájomná zmluva“):

Článok I

Úvodné ustanovenia

1. ÚZ ŽNO je výlučným vlastníkom pozemku parcela registra "E" č. 892 o výmere 73 m² a pozemku parcela registra "E" č. 893 o výmere 18 m² nachádzajúcich sa v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec a evidovaných na liste vlastníctva č. 9208 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom. Druh pozemku pre príslušnú parcelu registra "C" č. 3496/2, na ktorú nie je založený list vlastníctva, je zastavaná plocha a nádvorie s využitím ako pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba.
2. BSK je výlučným vlastníkom stavby súpisné č. 16 – kostol (ďalej len „NKP synagóga“) - postavenej na pozemku parcela registra "C" č. 3480, pozemku parcela registra "C" č. 3480 o výmere 241 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, pozemku parcela registra "C" č. 3481 o výmere 181 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie a pozemku, parcela registra "C" č. 3482/1 o výmere 584 m², druh pozemku – záhrada nachádzajúcich sa v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec a zapísaných na liste vlastníctva č. 3674 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom.
3. Nehnuteľnosti uvedené v bode 2. tohto článku nadobudol BSK od ÚZ ŽNO na základe kúpnej zmluvy zo dňa 28.09.2015 (ďalej len „kúpna zmluva“). Účelom prevodu vlastníckeho práva

- k týmto nehnuteľnostiam bola rekonštrukcia NKP synagógy a novostavba infopavilónu a následne zriadenie polyfunkčného kultúrneho centra BSK a stálej expozície židovskej kultúry.
4. BSK je stavebníkom stavby „Rekonštrukcia národnej kultúrnej pamiatky synagóga v Senci, novostavba infopavilónu a úprava areálu synagógy“ (ďalej len „stavba“).
 5. Pri zhotovovaní stavby je potreba vybudovania rampy pre telesne postihnutých pri vstupe do objektu NKP synagógy a vodovodnej šachty na vodovodnú prípojku, a to na pozemkoch podľa bodu 1. tohto článku. Súčasne je, pre účely užívania zhotovenej stavby, nutné opraviť spevnené plochy na pozemkoch podľa bodu 1. tohto článku.
 6. Za účelom dokončenia stavby, jej užívania a úpravy vzájomných práv a povinností uzatvárajú zmluvné strany túto nájomnú zmluvu.

Článok II

Predmet nájomnej zmluvy

1. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi za podmienok podľa nájomnej zmluvy nehnuteľný majetok:
 - a) pozemok parcela registra "E" č. 892 o výmere 73 m² a
 - b) pozemok parcela registra "E" č. 893 o výmere 18 m²(obe zastavaná plocha a nádvorie) nachádzajúci sa v k.ú. Senec, obec Senec, okres Senec a evidovaný na liste vlastníctva č. 9208 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom (ďalej len „predmet nájmu“).

Článok III

Účel nájmu

1. Účelom nájomnej zmluvy je prenajať nájomcovi predmet nájmu za účelom vybudovania rampy pre telesne postihnutých pri vstupe do NKP synagógy (ďalej len „rampa“) a vodovodnej šachty na vodovodnú prípojku pre potreby stavby (ďalej len „šachta“), za účelom opravy povrchu spevnenej časti predmetu nájmu a za účelom prístupu širokej verejnosti do NKP synagóga.
2. Prenajímateľ potvrdzuje, že súhlasí s vybudovaním rampy a šachty a ich užívaním a prevádzkovaním. Prenajímateľ prehlasuje, že súhlasí s opravou povrchu spevnenej časti predmetu nájmu a prechodom fyzických osôb cez predmet nájmu do NKP synagóga a polyfunkčného kultúrneho centra BSK.
3. Rampa a šachta môžu byť vybudované a oprava povrchu spevnenej časti predmetu nájmu môže byť vykonaná len v súlade s ustanoveniami stavebného zákona a predpisov vydaných na jeho vykonanie a na základe súhlasných stanovísk a/alebo právoplatných povolení príslušných orgánov verejnej správy a v súlade s týmito stanoviskami a/alebo právoplatnými povoleniami, ak pre vybudovanie rampy a šachty a pre opravu povrchu spevnenej časti predmetu nájmu sú vydané alebo budú potrebné súhlasné stanoviská alebo právoplatné povolenia orgánov verejnej správy.
4. Nájomnou zmluvou je nájomca oprávnený preukázať iné právo k pozemkom podľa § 139 ods. 1 písm. a) v spojení s § 58 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov zákona (ďalej len „stavebný zákon“) pre účely podľa bodu 2. a 3. tohto článku.

Článok IV

Doba nájmu

1. Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú, a to 25 (dvadsaťpäť) rokov počnúc dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka, ak ďalej v nájomnej zmluve nie je uvedené inak.
2. Doba nájmu sa automaticky opakovane predĺži o päť (5) rokov, ak nájomca najneskôr šesť (6) mesiacov pred uplynutím doby nájmu písomne oznámi prenajímateľovi, že má záujem

na takomto predĺžení doby nájmu. To neplatí v prípade, ak pretrváva porušenie nájomnej zmluvy alebo kúpnej zmluvy nájomcom alebo existuje dôvod na ukončenie nájomnej zmluvy alebo kúpnej zmluvy prenajímateľom.

Článok V

Cena nájmu a spôsob úhrady nájmu

1. Prenajímateľ a nájomca sa dohodli na nájomnom za predmet nájmu za celú dobu nájmu vo výške 1,- € (slovom jedno euro).
2. Nájomné sa považuje za uhradené odpísaním príslušnej čiastky z účtu nájomcu.
3. Nájomca nájomné uhradí do 30 (tridsať) dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na č. účtu prenajímateľa uvedené v záhlaví tejto zmluvy v časti bankové spojenie a s uvedením variabilného symbolu 36063606.

Článok VI

Práva a povinnosti zmluvných strán z nájomného vzťahu

1. Prenajímateľ:
 - a) odovzdá protokolárne nájomcovi predmet nájmu v stave spôsobilom na jeho užívanie podľa účelu nájomnej zmluvy.
2. Nájomca:
 - a) je povinný, a podpisom tejto zmluvy sa zaväzuje, užívať predmet nájmu v súlade s dohodnutým účelom nájmu podľa nájomnej zmluvy, v súlade s nájomnou 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 ani iného užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe,
 - d) nie je oprávnený na predmet nájmu zriadiť záložné právo alebo tento inak zaťažiť a ani postúpiť právo nájmu na tretiu osobu,
 - e) je povinný zabezpečiť stavenisko v súlade s § 43i stavebného zákona, dodržať všetky ostatné príslušné ustanovenia stavebného zákona a ďalších právnych predpisov v súvislosti s vykonávanou stavbou a dodržiavať všetky právne predpisy vo vzťahu k užívaniu predmetu nájmu a činnosti v ňom alebo na ňom vykonávanej (napr. na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ochrany verejného zdravia, ochrany pred požiarmi, usporiadanie kultúrnych podujatí atď.),
 - f) sa zaväzuje pred začatím užívania predmetu nájmu, ako aj počas užívania predmetu nájmu vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku škody na majetku, zdraví a živote počas realizácie rampy a šachty, ako aj počas následného užívania a prevádzky rampy a šachty a spevnenej časti predmetu nájmu,
 - g) znáša na vlastnú ťarchu náklady vzniknuté užívaním predmetu nájmu nájomcom alebo osobami, ktoré sa s jeho súhlasom zdržujú na predmete nájmu,
 - h) je povinný na svoje náklady vykonávať komplexnú starostlivosť o predmet nájmu, jeho zachovanie, údržbu a opravy, pričom k vykonávaniu starostlivosti, zachovania, údržby a opráv nie je povinný prenajímateľ.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1. Prenajímateľ udeľuje nájomcovi súhlas k udeleniu vstupu na predmet nájmu (pešo, vozidlami, mechanizmami) v nevyhnutnom rozsahu tretím osobám vykonávajúcim práce na rampe a šachte

- a práce spojené s opravou povrchu spevnenej časti predmetu nájmu a/alebo práce s nimi súvisiace vrátane opráv, údržby, zachovania, rekonštrukcie, modernizácie, kontrol apod..
2. Prenajímateľ nezodpovedá za majetok nájomcu a/alebo tretích osôb umiestnený v alebo na predmete nájmu. Prenajímateľ nezodpovedá v súvislosti s užívaním predmetu nájmu za ochranu majetku, zdravia a života osôb nachádzajúcich sa na alebo v predmete nájmu a táto zodpovednosť je v plnom rozsahu na nájomcovi.

Článok VIII

Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Predmet nájmu a jeho stav je nájomcovi známy; nájomca prehlasuje, že predmet nájmu je spôsobilý na účel podľa nájomnej zmluvy a nemá k jeho stavu žiadne výhrady.
2. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy je nájomca oprávnený užívať predmet nájmu na účely podľa nájomnej zmluvy.
3. Po skončení nájmu nájomca písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu odovzdá prenajímateľovi predmet nájmu v stave podľa právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

Článok IX

Zmluvná pokuta a úroky z omeškania

1. Pre prípad neodovzdania predmetu nájmu spôsobom podľa Článku VIII tejto zmluvy dohodli zmluvné strany pokutu vo výške 1,- € (slovom jedno euro) za každý aj začatý kalendárny mesiac.
2. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcova povinnosť plnenia podľa nájomnej zmluvy, ktoré je zabezpečené zmluvnou pokutou.
3. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty.
4. 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 nájomnej zmluvy, ak:
 - a) nájomca nezaplatil splatné nájomné,
 - b) nájomca užíva predmet nájmu alebo trpí užívanie predmetu nájmu takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo že mu hrozí značná škoda alebo nájomca porušil alebo porušuje akúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy alebo kúpnej zmluvy (najmä, nie však výlučne, jej Článku VI bodov 1. a 2.) a porušenie neodstránil ani nenapravil v dodatočnej primeranej lehote (maximálne však 90 dní) po upozornení prenajímateľom,
 - c) s ohľadom na právoplatné rozhodnutie príslušného orgánu treba predmet nájmu vypratať alebo
 - d) podľa ustanovenia všeobecne záväzného právneho predpisu.
4. Nájomca môže odstúpiť od nájomnej zmluvy, ak:
 - a) predmet nájmu nie je možné užívať na zmluvne dohodnutý účel,
 - b) z dôvodov iných, ako na strane nájomcu, nie je možné dokončiť stavbu a/alebo rampu a/alebo šachtu.
5. Odstúpenie od nájomnej zmluvy je účinné dňom jeho doručenia druhej zmluvnej strane.
6. Odstúpením od nájomnej zmluvy nie sú dotknuté nároky prenajímateľa podľa Článku IX tejto zmluvy.

7. Nájom na základe tejto zmluvy zaniká splnením akejkoľvek z rozvázovacích podmienok obsiahnutých v kúpnej zmluve.

Článok XI

Usporiadanie vzťahov pri skončení nájmu

1. Vlastnícky vzťah nájomcu k rampe a šachte sa po skončení nájmu nemení.
2. Údržbu, starostlivosť a zachovanie a opravy rampy a šachty po skončení doby nájmu znáša na vlastné náklady nájomca.
3. V prípade potreby zmien a/alebo udržiavacích prác na rampe a šachte, ktoré budú vyžadovať ohlásenie príslušnému stavebnému úradu a/alebo stavebné povolenie, je nájomca povinný vyžiadať od prenajímateľa súhlasné stanovisko k zmenám a/alebo udržiavacím prácam.
4. Ustanovenia bodov 1. a 2. tohto článku neplatia v prípade, ak sa prenajímateľ podľa Článku X bodu 7. tejto zmluvy stane opäťovne vlastníkom nehnuteľností uvedených v Článku I bode 2. tejto zmluvy, kedy, pri rešpektovaní príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, bude nájomca povinný vynaložiť úsilie smerujúce k tomu, aby sa prenajímateľ bezodplatne alebo za minimálnu odplatu stal vlastníkom rampy a šachty. Prenajímateľ berie na vedomie, že podľa t.č. platných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov prevod vlastníctva rampy a šachty podľa predchádzajúcej vety podlieha schváleniu Zastupiteľstvom BSK.
5. Ustanovenie bodu 3. tohto článku neplatí v prípade podľa článku X bodov 3. a 7. tejto zmluvy alebo v prípade zániku predmetu nájmu alebo jeho podstatnej časti.

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 doručeníu odmietnutím jej prevzatia.
3. Poštou doručuje zmluvná strana - odosielateľ písomnosti druhej zmluvnej strane – adresátovi na adresu jeho sídla uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, resp. adresu písomne oznámenú zmluvnou stranou ako korešpondenčnú adresu. Ak nie je možné doručiť písomnosť na takú 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 doručeníu 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 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. Nakoľko prenajímateľ nemá žiaden záujem o vykonávanie starostlivosti, zachovania, opráv a údržby predmetu nájmu má neplatnosť ktoréhokoľvek z dojednaní podľa tejto zmluvy, podľa ktorých vykonávanie starostlivosti, zachovania, opráv a údržby je plne na nájomcovi, za následok neplatnosť celej tejto 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 záväzná aj pre právnych nástupcov zmluvných strán.
6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých každá zmluvná strana obdrží dve (2) vyhotovenia.
7. Prenajímateľ 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 BSK za účelom zvyšovania transparentnosti samosprávy pre občanov a kontroly verejných financií občanmi. Tento súhlas sa udeľuje bez akýchkoľvek výhrad a bez časového obmedzenia.
8. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po zverejnení tejto zmluvy v zmysle § 47a Občianskeho zákonníka.

V Bratislave dňa

V Bratislave dňa 02. AUG 2019

Oľga Hodálová
podpredsedníčka

Mgr. Juraj Drobá, MBA, MA
predseda

Richard Duda
predseda

Ústredný zväz židovských náboženských
obcí v Slovenskej republike

Bratislavský samosprávny kraj