

**Zmluva o budúcej
Nájomnej zmluve č.: 646/2019-36
Uzavretá podľa Občianskeho zákonníka**

Zmluvné strany:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

IČO: 00 603 481

zastúpené správcom v zmysle § 6 ods. 4 zákona SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v
znení neskorších predpisov:

Mestská časť Bratislava – Čunovo

Hraničiarska 144/22, 851 10 Bratislava

Zastúpená: Gabriela Ferencáková, starostka mestskej časti

IČO: 00 641 243

Peňažný ústav: VÚB Bratislava Staré Mesto

IBAN:

BIC (SWIFT): SUBASKBX

DIČ: 20 20 936 885

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Zastúpený: Mgr. Juraj Droba, MBA, MA, predseda

IČO: 36063606

DIČ: 2021608369

Peňažný ústav: Štátna pokladnica

IBAN:

BIC (SWIFT): SPSRSKBA

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa ustanovenia § 50a a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o budúcej
Nájomnej zmluve:

Čl. I

Predmet a účel zmluvy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že uzatvoria Nájomnú zmluvu v lehote do 7 rokov od ukončenia 2. etapy budovania ekocentra podľa článku. I písm. D) bod 12), najneskôr však do 31.12.2028 s týmito podstatnými náležitosťami:

A) Predmet nájmu

- 1) Prenajímateľ vecne a miestne príslušný podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 369/1990 Zb. o

obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, Štatútu hl. m. SR Bratislavy a jeho dodatkov a na základe Protokolu č. 50 zo dňa 30.09.1991 má vo svojej správe nehnuteľnosti – pozemok a stavbu v katastrálnom území Čunovo, vedené v údajoch katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava:

- parc. registra „C“ č. 539 o výmere 448 m², Zastavaná plocha a nádvorie, zapísaná na LV č. 1 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava,
- stavba – sýпка súp. č. 222 umiestnená na parc. registra „C“ č. 539, zapísaná na LV č. 522 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy.

B) Vznik, doba a ukončenie nájmu

- 1) Nájom sa dojednáva na určitý čas, a to po dobu trvania Zmluvy o nájme nehnuteľností č. 645/2019-35, uzatvorenej medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava zastúpeným Mestskou časťou Bratislava – Čunovo a Bratislavským samosprávnym krajom dňa 23.07.2019. Nájomca je povinný najneskôr šesť (6) kalendárnych mesiacov pred uplynutím doby nájmu podľa predchádzajúcej vety požiadať prenajímateľa o predĺženie nájmu. Podmienky nového nájmu budú dohodnuté medzi zmluvnými stranami.
- 2) Nájomný vzťah pred uplynutím doby nájmu môže byť ukončený:
 - a. písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ktorá musí obsahovať okrem iného aj spôsob usporiadania vynaložených nákladov na predmet nájmu a náhradu prípadnej škody,
 - b. písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka,
 - c. odstúpením od nájomnej zmluvy prenajímateľom v prípade, ak:
 - i. nájomca nezaplatil dojednané nájomné v lehote splatnosti dohodnutej v zmluve,
 - ii. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s podmienkami tejto zmluvy,
 - iii. prenajímateľovi vznikne škoda alebo mu hrozí značná škoda, ktorú preukázateľne spôsobil nájomca úmyselne alebo neúmyselne svojím počínaním a takto vzniknutú škodu nebude ochotný odstrániť na vlastné náklady napriek písomnej výzve prenajímateľa,
 - iv. sa nepodarí nájomcovi do 5 rokov od účinnosti riadnej Nájomnej zmluvy ani po opakovanej snahe získať finančné prostriedky z externých nenávratných finančných zdrojov na realizáciu účelu nájmu.
 - d. odstúpením od nájomnej zmluvy nájomcom v prípade, ak:
 - i. sa mu do 5 rokov od účinnosti riadnej nájomnej zmluvy ani po opakovanej snahe nepodarí získať finančné prostriedky z externých nenávratných finančných zdrojov na realizáciu účelu nájmu,
 - ii. sa zruší Zmluva o nájme nehnuteľností č. 645/2019-35 medzi Hlavným mestom Slovenskej republiky Bratislava zastúpeným

Mestskou časťou Bratislava – Čunovo a Bratislavským samosprávnym krajom zo dňa 23.07.2019 .

- 3) V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane. Zmluvné strany v dôsledku odstúpenia majú právo uplatniť si voči druhej zmluvnej strane náhradu vynaložených nákladov vzniknutých odstúpením od zmluvy z dôvodov spôsobených porušením zmluvných povinností touto zmluvnou stranou. Právo na náhradu škody tým nie je dotknuté.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade skončenia nájmu pred uplynutím dohodnutej doby nájmu z dôvodov na strane nájomcu, bez ohľadu na to v akom stave sa bude predmet nájmu nachádzať, nájomca protokolárne odovzdá celý predmet nájmu prenajímateľovi. Náklady vynaložené na rekonštrukciu predmetu nájmu a na vybudovanie technickej a dopravnej infraštruktúry na predmete nájmu vysporiadajú zmluvné strany v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.

C) Úhrada za nájom

- 1) Nájomné za predmet nájmu na celé obdobie platnosti tejto zmluvy je stanovené podľa Uznesenia Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Čunovo č. 47/2019 zo dňa 18.06.2019 vo výške 1,00 Euro s DPH.
- 2) Nájomné na celé obdobie platnosti zmluvy za predmet nájmu predstavuje 1,00 Euro s DPH, ktoré sa nájomca zaväzuje uhradiť jednorazovo v plnej výške do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy na účet prenajímateľa číslo (IBAN): variabilný symbol 646201936 vedený vo VÚB Bratislava Staré Mesto.
- 3) Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

D) všetky ďalšie náležitosti, o ktorých zmluvné strany prehlasujú, že sú podstatné pre uzavretie budúcej zmluvy.

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje riadne sa starať o predmet nájmu a na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím do momentu odovzdania predmetu nájmu nájomcovi. Zmluvné strany sa dohodli, že do odovzdania predmetu nájmu zhotoviteľovi bude ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zneužitím a riadnu starostlivosť zabezpečovať prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré preukáže prenajímateľ účtovným dokladom a fotografickou evidenciou, ktorá bude zachytávať stav pred a po realizácii predmetného úkonu. Realizácia jednotlivých úkonov na ochranu predmetu nájmu pred poškodením, zneužitím a na riadnu starostlivosť je podmienená predchádzajúcemu odsúhlaseniu nájomcom.
- 2) Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mestskej časti Bratislava - Čunovo 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. Nájomca zodpovedá za škody,

ktoré spôsobil ako nájomca, stavebník, vrátane tých, ktoré spôsobia jeho zmluvní partneri. Zmluvné strany sa dohodli, že do odovzdania predmetu nájmu zhotoviteľovi bude tieto povinnosti zabezpečovať prenajímateľ na náklady nájomcu, ktoré preukáže prenajímateľ účtovným dokladom a fotografickou evidenciou, ktorá bude zachytávať stav pred a po realizácii predmetného úkonu. Realizácia jednotlivých úkonov na plnenie vyššie uvedených povinností je podmienená predchádzajúcemu odsúhlaseniu nájomcom.

- 3) Vynaložené náklady nájomcu na realizáciu jednotlivých úkonov podľa čl. I písm. D) bod 1) a 2) tejto zmluvy nesmú spolu presiahnuť sumu 100 Euro s DPH/rok.
- 4) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu tak ako ho definuje čl. I písm. A) tejto zmluvy, do podnájmu, prevádzky alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu prenajímateľa, s výnimkou odovzdania predmetu nájmu dodávateľovi stavebných prác.
- 5) Prenajímateľ sa zaväzuje, že po dobu trvania záväzku voči nájomcovi neuzavrie zmluvu, dohodu alebo iné dojednanie o nájme alebo budúcom prevode vlastníckeho práva k predmetu nájmu bez vedomia nájomcu. Prípadné nakladanie s časťami predmetu nájmu je prenajímateľ oprávnený len po predchádzajúcom súhlase nájomcu s realizáciou danej aktivity. Inak prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za škodu, ktorá mu porušením tohto záväzku vznikne.
- 6) Nájomca sa zaväzuje skutočnú výšku technického zhodnotenia predmetu nájmu odpisovať v zmysle zák. č. 595/2003 Z. z o dani z príjmov v znení neskorších predpisov ako aj zákona č. 431/2002 Z. z o účtovníctve v znení neskorších predpisov, k tomu mu prenajímateľ, ako vlastník nehnuteľností dáva súhlas.
- 7) Prenajímateľ súhlasí so stavebnými úpravami vykonávanými na predmete nájmu za účelom nájmu.
- 8) Prenajímateľ ako správca nehnuteľností bude uhrádzať daň z nehnuteľností po celú dobu nájmu bez nároku na refundáciu zo strany nájomcu.
- 9) V prípade skončenia nájmu v zmysle čl. I písmeno B) ods. 1 je nájomca povinný na základe preberacieho protokolu odovzdať zrekonštruovaný predmet nájmu prenajímateľovi. Náklady vynaložené na rekonštrukciu predmetu nájmu a na vybudovanie technickej a dopravnej infraštruktúry na predmete nájmu vysporiadajú zmluvné strany v súlade so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.
- 10) Nájomca je povinný vykonávať činnosti na predmete nájmu v súlade so zákonom č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny a udržiavať predmet nájmu a jeho bezprostredné okolie v čistote.
- 11) Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca po rekonštrukcii predmetu nájmu umožní prenajímateľovi krátkodobý prenájom častí zrekonštruovaného predmetu nájmu, t. j. regionálneho ekocentra pre organizovanie podujatí organizovaných prenajímateľom alebo pod záštitou vedenia prenajímateľa za zvýhodnených podmienok. Prenajímateľ má právo požiadať o bezplatný krátkodobý prenájom priestorov maximálne 3-krát do roka počas celej doby nájmu, pričom túto požiadavku na krátkodobý prenájom priestorov prenajímateľ včas oznámi budúcemu správcovi ekocentra, minimálne mesiac pred plánovaným konaním

podujatia. Za krátkodobý prenájom sa považuje prenájom s dobou prenájmu maximálne 1 kalendárny deň.

12) Nájomca je povinný po vykonaní rekonštrukcie predmetu nájmu, zriadiť v predmete nájmu regionálne ekocentrum a v spolupráci s partnermi zabezpečiť stálu expozíciu, environmentálno – výchovné programy a aktivity pre širokú verejnosť.

2. Účelom tejto zmluvy je zabezpečenie si budúceho nájmu pozemkov v areáli kaštieľa nachádzajúceho sa v mestskej časti Bratislava – Čunovo z dôvodu budúcej rekonštrukcie sýpky ako súčasť rekonštrukcie celého areálu kaštieľa a následného zriadenia a prevádzkovania regionálneho ekocentra podľa projektovej dokumentácie:

Názov: Stavebné úpravy NKP - Kaštieľ a sýpka, adaptácia na ekocentrum a návštevnícke centrum

Zhotoviteľ: Ateliér VAN JARINA s.r.o.

Stupeň: Realizačný projekt

Vyhotovené: 13.02.2019,

ktorá môže byť v budúcnosti, po vzájomnej dohode, predmetom aktualizácie a v súlade s Akčným plánom Bratislavského samosprávneho kraja (projekt č. OCRaK_14 Vybudovanie ekocentra v Čunove) schváleným Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 4/2018 zo dňa 26.1.2018, Memorandom o spolupráci medzi Bratislavským samosprávnym krajom, Mestskou časťou Bratislava – Čunovo a Štátnou ochranou prírody Slovenskej republiky zo dňa 24.11.2017 schváleným Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 90/2017 zo dňa 29.9.2017 ako aj Koncepciou budovania siete environmentálno - vzdelávacích centier v Bratislavskom samosprávnom kraji na obdobie 2018-2025 schválenou Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja Uznesením č. 23/2018 zo dňa 16.3.2018. Nájomca sa zaväzuje zriadiť regionálne ekocentrum z externých zdrojov, o ktoré bude žiadať, prevádzkovať regionálne centrum a v spolupráci s partnermi zabezpečiť stálu expozíciu, environmentálno – výchovných programov a aktivít pre širokú verejnosť.

3. Zmluva o budúcej Nájomnej zmluve môže byť ukončená pred uzavretím budúcej Nájomnej zmluvy:

- a) písomnou dohodou zmluvných strán ku ktorémukol'vek dňu, ktorá musí obsahovať spôsob usporiadania vynaložených nákladov na predmet nájmu a náhradu prípadnej škody,
- b) písomným odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

4. Prenajímateľ do uzavretia riadnej zmluvy o nájme sýpky s nájomcom zodpovedá za zabezpečenie bezpečného technického stavu sýpky so súp. č. 222 nachádzajúcej sa na parc. registra „C“ č. 539 k. ú. Čunovo. Prenajímateľ zodpovedá nájomcovi za prípadné ujmy na zdraví a za škodu na majetku, ktoré sa nachádzajú na pozemkoch prenajatých nájomcovi, zapríčinenými nevhodným technickým stavom sýpky.

5. Ostatné náležitosti budú dohodnuté v budúcej nájomnej zmluve.

Čl. II

Platnosť a účinnosť zmluvy

Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu obidvoma zmluvnými stranami a účinnosť nasledujúci deň po dni jej zverejnenia na webovom sídle prenajímateľa, a to v súlade s ustanovením § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov.

Čl. III

Záverečné ustanovenia

1. Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Čunovo uznesením č. 66/2019 zo dňa 28.10.2019, ktoré je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, poverilo starostku podpisom tejto zmluvy.
2. Túto zmluvu môžu zmluvné strany meniť a dopĺňať po vzájomnej dohode písomne vyhotovenými dodatkami.
3. Vzťahy, ktoré zmluvné strany nedojednali v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, prečítali si ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v ôsmich (8) rovnopisoch s platnosťou originálu, z toho tri (3) pre prenajímateľa a päť (5) pre nájomcu.

V Bratislava, dňa

V Bratislave, dňa

Prenajímateľ:

Nájomca:

.....
Ing. arch. Matúš Vallo
v zastúpení
Gabriela Ferencáková
starostka
Mestskej časti Bratislava – Čunovo

.....
Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda