

**Zmluva č. 478/2012**  
**o nájme pozemku**

uzatvorená v súlade s ust. § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka

**Zmluvné strany**

**Prenajímateľ:** **Mestská časť Bratislava-Dúbravka**  
Sídlo: Žatevná 2, 844 02 Bratislava  
Štatutárny zástupca: Ing. Ján Sandtner, starosta  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava-Dúbravka  
č. účtu: 10128032/0200  
VS: 21200202  
IČO: 603 406  
DIČ: 2020919120  
(ďalej len ako „prenajímateľ“ )

**a**

**Nájomca:** **VILLA RUSTICA, s. r. o.**  
Sídlo : Zámocká č. 36, 811 01 Bratislava  
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I,  
oddiel: Sro, Vložka číslo: 52739/B  
Konajúca : Ing. Arch. Petrom Vavricom a JUDr. Jánom Ondrušom,  
splnomocnenými zástupcami, na základe plnomocenstva  
zo dňa 17.06.2010  
Bankové spojenie :  
č. účtu :  
IČO : 44 211 601  
IČ DPH : SK 2022627849  
  
(ďalej len ako „nájomca“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

**Článok I**

**Predmet a účel nájmu**

1. Prenajímateľ je správcom časti nehnuteľnosti - pozemku parc. č. 3477/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, celková výmera 1559 m<sup>2</sup>, vedeného na LV č. 847, ktorého vlastníkom je Hlavné mesto SR Bratislava .
2. Prenajímateľ prenajíma nájomcovi a nájomca preberá do nájmu časť pozemku špecifikovaného v odseku 1 tohto článku, a to vo výmere 63 m<sup>2</sup>, tak ako je zakreslené v snímke z katastrálnej mapy ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy ako jej príloha č. 1.

3. Účelom nájmu je realizácia líniovej stavby „Odvodňovacie koryto SO.04/1“ v obytnej zóne Brižite – sever na severozápade mestskej časti Dúbravka. Pod realizáciou líniovej stavby odvodňovacie koryto podľa predchádzajúcej vety sa rozumie sprietočnenie údolného profilu a obnovenie jeho pôvodnej funkcie odvedenia povrchového odtoku zrážkových vôd z územia vybudovaním odvodňovacieho koryta z lomového kameňa. Pre odstránenie akýchkoľvek pochybností zmluvné strany deklarujú, že pod pojmom sprietočnenie rozumejú odstránenie prekážok, nánosov, skládok odpadu a pod, brániacich riadnemu fungovaniu existujúceho koryta. K umiestneniu stavby podľa predchádzajúcej vety bolo vydané dňa 12.07.2012 Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka, ako príslušným stavebným úradom, Rozhodnutie č. SU-11059/1997/2012/U-16/Zr. o umiestnení stavby, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 24.08.2012.
4. Prenajímateľ vyhlasuje, že k predmetu nájmu sa okrem práv prenajímateľa neviažu žiadne ďalšie vlastnícke, reštitučné prípadne iné práva k cudzej veci, alebo nájomné práva, alebo akékoľvek práva tretích osôb.
5. Nájomca vyhlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený, že tento môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu a podpísaním zmluvy ho do nájmu bez výhrad prijíma.

## Článok II

### Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa dojednáva **na dobu neurčitú** a začne plynúť **dňom 01.01.2013**.
2. Ukončiť nájomný vzťah založený touto zmluvou je možné len niektorým z nasledovných spôsobov :
  - a) dohodou zmluvných strán ku ktorémukoľvek dňu, ak deň skončenia nájmu nie je v dohode uvedený, skončí sa nájom dňom nasledujúcim po dni, keď dohoda nadobudla účinnosť, alebo
  - b) odstúpením od zmluvy, alebo
  - c) výpoveďou ktoroukoľvek zmluvnou stranou, a to i bez udania dôvodu, s výpovednou lehotou 3 mesiace, ktorá sa počíta od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane, alebo
  - d) zánikom nájomcu bez právneho nástupcu.
3. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade ak:
  - a) nájomca bude v omeškaní s úhradou splatného nájomného viac ako 30 dní alebo
  - b) nájomca využíva predmet nájmu alebo jeho časť na iný účel ako je dohodnutý touto zmluvou alebo
  - c) nájomca dá predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa alebo
  - d) nájomca poruší povinnosť podľa článku VI ods. 2 písm. e) tejto zmluvy alebo
  - e) nájomca vykoná na pozemku bez súhlasu prenajímateľa zmeny, v dôsledku ktorých hrozí prenajímateľovi značná škoda alebo
  - f) nájomca napriek písomnej výstrahe užíva alebo trpí užívanie pozemku takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda alebo

- g) je vydané územné rozhodnutie podľa zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov pre výstavbu na pozemku, ktorý je predmetom tejto zmluvy.
4. Nájomca je oprávnený odstúpiť od tejto zmluvy v prípade, že z objektívnych dôvodov, alebo z dôvodov na strane prenajímateľa nebude môcť na dohodnutý účel nájmu predmet nájmu užívať.
  5. Odstúpenie od zmluvy podľa ods. 3 tohto článku alebo podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka je účinné dňom doručenia oznámenia o odstúpení od tejto zmluvy druhej zmluvnej strane. Odstúpením od tejto zmluvy táto zmluva v celom rozsahu zaniká.
  6. Odstúpením od zmluvy nie sú dotknuté :
    - a) právo prenajímateľa na zaplatenie nájomného za obdobie do zániku zmluvy,
    - b) právo prenajímateľa na zaplatenie úhrady za užívanie predmetu nájmu od zániku nájomnej zmluvy do dňa odovzdania predmetu nájmu prenajímateľovi v súlade s uvedeným v ods. 8 a nasl. tohto článku,
    - c) právo prenajímateľa na zmluvné pokuty dohodnuté v tejto zmluve,
    - d) ustanovenia ods. 9 tohto článku.
  7. Možnosť odstúpenia od zmluvy niekto z zmluvných strán podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka nie je týmto článkom dotknutá; táto zmluva alebo jej časť sa v dôsledku odstúpenia zrušuje ku dňu doručenia odstúpenia dotknutou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane.
  8. V prípade skončenia nájmu je nájomca povinný prenajímateľovi predmet nájmu odovzdať v stave zodpovedajúcom dohodnutému užívaniu, a to najneskôr v prvý pracovný deň po dni skončenia nájmu, pokiaľ sa s prenajímateľom nedohodne inak. Nájomca nie je oprávnený za žiadnych okolností ponechať si v držbe predmet nájmu alebo akúkoľvek jeho časť a v prípade ak tak urobí sa táto skutočnosť nebude považovať za predĺženie nájmu. Rovnako prijatie akýchkoľvek čiastok nájomného alebo iných čiastok podľa tejto zmluvy nezakladá súhlas s držbou predmetu nájmu nájomcom ani neznamená ani nezakladá vzdanie sa akýchkoľvek iných práv, ktoré prenajímateľovi z tejto nájomnej zmluvy alebo platných právnych predpisov vyplývajú.

Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že ust. § 676 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa na tento nájom vzťahovať nebude.
  9. V prípade, že nepríde k splneniu povinnosti zo strany nájomcu podľa prvej vety ods. 8 tohto článku, je prenajímateľ oprávnený uskutočniť potrebné kroky ktoré budú viesť k prevzatiu predmetu nájmu. Nájomca súhlasí a uznáva, že v takomto prípade je prenajímateľ oprávnený v akomkoľvek čase a bez súhlasu nájomcu vstúpiť na predmet nájmu za účelom vykonania potrebných opatrení. Za nesplnenie povinnosti, uvedenej v odseku 8 tohto článku, má prenajímateľ právo požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 30 Eur za každý, aj začatý deň nasledujúci po dni, v ktorom mal nájomca predmet nájmu odovzdať prenajímateľovi. Nájomca sa súčasne zmluvnú pokutu podľa predchádzajúcej vety zaväzuje zaplatiť na základe prenajímateľom zaslanej faktúry.
  10. Uhradením zmluvnej pokuty podľa ods. 9 tohto článku sa nájomca nezbuvaje povinnosti uhradiť prenajímateľovi škodu spôsobenú nemožnosťou užívať predmet nájmu a povinnosti zaplatiť prenajímateľovi náhradu za užívanie predmetu nájmu vo výške nájomného. Zmluvná pokuta sa v týchto prípadoch do náhrady škody nezapočítava.

### **Článok III**

#### **Úhrada za nájom**

1. Nájomné za prenájom je stanovené dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov a Uznesením MZ č. 231/2012 zo dňa 04.12.2012, v sume **1,–Eur ročne**, slovom jedno euro ročne.
2. Nájomca sa zaväzuje uhrádzať nájomné ročne vopred, vždy do 31. januára príslušného kalendárneho roka na účet prenajímateľa vedený vo VÚB – mesto, číslo účtu 10128032/0200, variabilný symbol 21200202.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ nájom skončí v priebehu kalendárneho roka v ktorom už bude nájomné uhradené, výška nájomného bude aj pre toto obdobie roka, bez ohľadu na jeho dĺžku, 1,–Eur. V takomto prípade, sa pomerná časť nájomného nájomcovi nevracia.
4. Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné v lehote splatnosti podľa odseku 1 tohto článku riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % 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.
6. Nájomca nemá právo započítavať jednostranne svoje pohľadávky alebo nároky voči prenajímateľovi proti pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa voči nájomcovi za platby za nájomné alebo poskytované služby ani proti iným pohľadávkam alebo nárokom prenajímateľa vzniknutým na základe tejto zmluvy, alebo zadržiavať a neplatiť nájomné alebo akékoľvek plnenie podľa zmluvy z dôvodu akýchkoľvek nárokov alebo pohľadávok nájomcu voči prenajímateľovi.

### **Článok IV**

#### **Práva a povinnosti zmluvných strán**

1. Prenajímateľ sa zaväzuje umožniť nájomcovi užívať predmet nájmu za podmienok dohodnutých touto zmluvou a zabezpečiť mu plný a nerušený výkon jeho nájomných práv.
2. Nájomca je povinný a zaväzuje sa :
  - a) užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve,
  - b) riadne sa starať o predmet nájmu, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy, opravy a údržbu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu,
  - c) plniť povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú 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, zimnej údržby a pod. a z platných právnych predpisov týkajúcich sa najmä protipožiarnej ochrany, hygienických predpisov, ochrany majetku a pod.

- d) oznamovať bez zbytočného odkladu prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosti (zmena právnej subjektivity, sídla, štatutárneho zástupcu a pod), ktoré by mohli ovplyvniť nájom,
  - e) že nepostúpi alebo inak neprevedie či nezaťaží svoje práva a záväzky podľa tejto nájomnej zmluvy či už v časti alebo ako celok na akúkoľvek tretiu osobu,
  - f) predložiť prenajímateľovi stavebné povolenie na stavbu na predmete nájmu najneskôr v lehote 10 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti,
  - g) realizovať stavbu na predmete nájmu v súlade s príslušnými právnymi predpismi a povoleniami príslušných orgánov,
  - h) predložiť prenajímateľovi kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu najneskôr v lehote 10 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti,
    - i) pri realizácii stavebných prác zabezpečiť ochranu jestvujúcich drevín pred ich poškodením,
  - j) po ukončení stavebných prác zabezpečovať funkčnosť koryta jeho pravidelnou údržbou a opravami.
3. Nájomca je oprávnený prenechať predmet nájmu alebo jeho časť do ďalšieho podnájmu alebo inej dispozície tretím osobám len na základe predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.
4. Nájomca je oprávnený užívať predmet nájmu na účel dohodnutý touto zmluvou a súčasne povinný konať tak, aby k naplneniu účelu tejto zmluvy prišlo najneskôr do 24 mesiacov od jej uzavretia.

## **Článok V Doručovanie**

1. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia uvedeného v záhlaví tejto zmluvy bude považovaná za doručení 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 uvedenú v záhlaví tejto zmluvy a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi za doručení dňom jej vrátenia prenajímateľovi, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

## **Článok VI Zmluvné pokuty**

1. Prenajímateľ je oprávnený v prípade porušenia povinností nájomcu podľa tejto nájomnej zmluvy požadovať od nájomcu zaplatenie zmluvnej pokuty :
- 1.1 vo výške 70,–Eur v prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku IV ods. 2 písm. f) alebo h),
  - 1.2 vo výške 200,–Eur v prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku IV ods. 2 písm. i),

1.3 vo výške 300,-Eur v prípade porušenia povinnosti uvedenej v článku IV ods. 2 písm. j),

Ustanovenia týkajúce sa zmluvných pokút zakotvených v ostatných článkoch tejto zmluvy nie sú ustanovením tohto odseku dotknuté.

2. Nájomca sa zaväzuje zmluvné pokuty podľa odseku 1 tohto článku zaplatiť, pričom zmluvnú pokutu podľa ods. 1 bodu 1.3 je možné ukladať aj opakovane, a to po predchádzajúcej výzve s lehotou na zjednanie nápravy.
3. 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.

## **Článok VII**

### **Vyhlásenia a záruky**

1. Nájomca podpísaním tejto zmluvy vyhlasuje a zaručuje prenajímateľovi, ktorý uzatvára túto zmluvu spoliehajúc sa na tieto vyhlásenia a záruky, že :
  - 1.1 je obchodná spoločnosť riadne založená a platne existujúca podľa zákonov Slovenskej republiky,
  - 1.2 ku dňu podpisu tejto zmluvy proti nájomcovi nie je vedené žiadne exekučné 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 zmať alebo sťažiť plnenie záväzkov nájomcu vyplývajúcich z tejto zmluvy,
    - 1.3 táto zmluva vytvára platné a záväzné záväzky vymožitelné od nájomcu v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
  - 1.4 podpisujúci sú osoby oprávnené konať v mene nájomcu.
2. V prípade, že sa akékoľvek vyhlásenie alebo záruka podľa tejto zmluvy 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 VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Nájom podľa tejto zmluvy schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Dúbravka uznesením č. 231/2012 zo dňa 04.12.2012 ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade s ust. § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Odpis uznesenia č. 231/2012 tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako jej príloha č. 2.

2. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy možno realizovať len formou písomných číslovaných dodatkov, podpísaných oboma zmluvnými stranami.
3. Na vzťahy neupravené touto zmluvou sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka.
4. 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 ich 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 zväzujú 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.
5. 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.
6. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou v zmysle § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o slobode informácií“).
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jeho podpísania zmluvnými stranami. Podľa ust. § 47a ods. 1 zákona č. 546/2010, ktorým sa dopĺňa Občiansky zákonník, v spojení s ust. § 5a zákona o slobode informácií nadobúda zmluva účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Nakoľko sa však nájom dojednáva od 01.01.2013, nadobudne zmluva účinnosť až týmto dňom.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorý tri obdrží prenajímateľ a dve nájomca.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že so zmluvou sa dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú.
10. Zánikom účinnosti 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.

Bratislava .....

Bratislava .....

**Prenajímateľ :**

**Nájomca :**

.....  
Ing. Ján Sandtner  
starosta  
v.r.

.....  
Ing. arch. Peter Vavrica  
v.r.

.....  
JUDr. Ján Ondruš  
v.r.