

Materiál na rokovanie
Mestskej rady
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **15. 04. 2021**

**Návrh
na ukončenie nájomného vzťahu dohodnutého Zmluvou o nájme pozemku č. 08-83-0773-05-00 výpoveďou prenajímateľa hlavného mesta SR Bratislavy, nájomcovi spoločnosti
GLOBAL plus, s.r.o., so sídlom v Bratislave**

Predkladateľ:

Mgr. Ctibor Košťál, v. r.
riaditeľ magistrátu

Zodpovedný:

JUDr. Andrej Bednárík, v. r.
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

Spracovateľ:

Mgr. Sláva Haulíková Palušová, v. r.
poverená vedením oddelenia nájomov majetku

Ing. Ingrid Klučiarová, v. r.
oddelenie nájomov majetku

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť
4. Vizualizácia parkovacieho domu
5. Stanovisko s prílohou
6. Kópiu Zmluvy o nájme pozemku
č. 08-83-0773-05-00

Apríl 2021

Návrh uznesenia

Mestská rada po prerokovaní materiálu

odporúča

Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy

schváliť ukončenie nájomnej zmluvy výpoveďou v súlade s čl. II ods. 2 písm. b) Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0773-05-00 zo dňa 20. 09. 2005, uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislava ako prenajímateľom a spoločnosťou GLOBAL plus, s.r.o., so sídlom na Tomášikovej 20, Bratislava, IČO 35756195, ako nájomcom.

Dôvodová správa

PREDMET: Ukončenie Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0773-05-00 (ďalej len „nájomná zmluva“) zo dňa 20.09.2005 uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou GLOBAL plus, s.r.o. ako nájomcom, výpoveďou v súlade s čl. II ods. 2 písm. b) nájomnej zmluvy „výpoveďou prenajímateľa a to i bez udania dôvodu“.

SKUTKOVÝ STAV:

Súčasťou prípravy parkovacej politiky mesta Bratislavy je aj mapovanie lokalít a pozemkov v celej Bratislave, na ktorých by v budúcnosti mohli vzniknúť dodatočné parkovacie kapacity. Regulácia parkovania je totiž aj o zlepšení dostupnosti parkovania pre rezidentov na miestach, kde je s parkovaním problém. Jednou z potenciálnych lokalít je aj už existujúce parkovisko na pozemku parc. č. 15662/6 vo výmere 2775 m² k. ú. Ružinov pred Paneurópskou vysokou školou na Tomášikovej ulici, na ktorom je plánovaná výstavba rezidentského parkovacieho domu, ktorého stavebníkom bude hlavné mesto SR Bratislava.

Pozemok registra „C“ parc. č. 15662/6 k. ú. Ružinov vo výmere 2775 m² je predmetom nájmu na základe Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0773-05-00 zo dňa 20.09.2005 uzatvorenej medzi hlavným mestom SR Bratislavou ako prenajímateľom a spoločnosťou GLOBAL plus, s.r.o. Tomášikova 20, 821 02 Bratislava (pred zmenou sídla Nobelova 32, 831 02 Bratislava) ako nájomcom, ktorej predmetom sú aj pozemky registra „C“ parc. č. 15666/41 vo výmere 1 884 m², parc. č. 15666/52 vo výmere 337 m². Účelom nájmu je zriadenie zariadenia staveniska a vybudovanie inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 15666/41, 15666/52, 15662/6 – počas realizácie stavby „Bratislavská univerzita práva – Rekonštrukcia OBNV II. Bratislava – Ružinov, Tomášikova 20“ (nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 15666/31, 15666/50, 15666/51, vo vlastníctve nájomcu) a rekonštrukcia existujúceho parkoviska na pozemku parc. č. 15662/6. Nájomná zmluva bola uzatvorená na dobu neurčitú.

V súvislosti s realizáciou parkovacej politiky v Bratislave sa na oddelenie nájmov majetku obrátil p. Mgr. Peter Herceg, splnomocnenec primátora pre parkovacu politiku, so žiadosťou o ukončenie nájomnej zmluvy v súlade s čl. II ods. 2 písm. b) „výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu“. Pričom podľa čl. II ods. 3 „pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane“.

Predmetom nájomnej zmluvy je aj nájom pozemkov registra „C“ parc. č. 15666/41 vo výmere 1 884 m², parc. č. 15666/52 vo výmere 337 m², za účelom zariadenia staveniska a vybudovanie inžinierskych sietí na pozemkoch parc. č. 15666/41, 15666/52, 15662/6 – počas realizácie stavby „Bratislavská univerzita práva – Rekonštrukcia OBNV II. Bratislava – Ružinov, Tomášikova 20“. Keďže došlo k naplneniu účelu zmluvy – zariadenie staveniska sa na pozemkoch parc. č. 15666/41 a 15666/52 už nenachádza a nájomca ku dnešnému dňu nepožiadala o zúženie predmetu nájmu, splnomocnenec primátora pre parkovacu politiku odporúča ukončiť nájomnú zmluvu v celom rozsahu.

Navrhované ukončenie Zmluvy o nájme pozemku č. 08-83-0773-05-00 zo dňa 20.09.2005 formou výpovede predkladáme z dôvodu, že v rámci parkovacej politiky mesta Bratislavy sa na pozemku registra „C“ parc. č. 15662/6 vo výmere 2775 m² k. ú. Ružinov sa plánuje výstavba rezidentského parkovacieho domu, ako aj z dôvodu naplnenia účelu na

pozemkoch parc. č. registra „C“ parc. č. 15666/41 vo výmere 1 884 m², parc. č. 15666/52 vo výmere 337 m².

STANOVISKÁ K NÁJMU :

- Oddelenie účtovníctva a pohľadávok – eviduje z predmetnej zmluvy pohľadávku v sume 81,85 Eur.

Ukončovanie nájomných zmlúv

Základným právnym predpisom, ktorý upravuje podmienky hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“), ktorý stanovuje prísnu právnu reguláciu nakladania s majetkom obcí, najmä čo sa týka prevodov a nájmov. Nakladanie s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy je v zmysle zákona o majetku obcí a zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) rozdelené medzi primátora a Mestské zastupiteľstvo SR Bratislavy. Nakladanie s majetkom hlavného mesta je ďalej upravené v Štatúte hlavného mesta v znení dodatkov č. 1 až 14 (ďalej len „Štatút“) a vo všeobecne záväznom nariadení hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „VZN o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta“).

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov je uvedené, o aké otázky schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Podľa §9a ods. 9 ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

- a) hnutel'nej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

V zmysle čl. 80 ods. 2 Štatútu mestské zastupiteľstvo schvaľuje podľa písm. j) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, k) nájom nehnuteľného majetku na základe dobrovoľnej dražby, l) priamy nájom nehnuteľného majetku a m) nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, okrem nájmu bytov a hrobových miest, nájmu pozemku vo vlastníctve Bratislavy zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, nájmu hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur a nájmu, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci a ďalšie v Štatúte uvedené oblasti.

Podľa § 13 ods. 4 písm. e) zákona o obecnom zriadení starosta rozhoduje vo všetkých veciach správy obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

V rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5obdo 45/2013 z 08. januára 2015 sa súd vysporiadal s otázkou, či výpoveď z nájomnej zmluvy pre svoju platnosť vyžadovala rozhodnutie obecného zastupiteľstva. V preskúvanom prípade podľa zásad hospodárenia dotýčajúcej sa obce starosta rozhoduje o zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku do výmery 50 m² a obecné zastupiteľstvo nad výmeru 50 m². Podľa Najvyššieho súdu SR je nevyhnutné, aby právny úkon spĺňal formálne a materiálne náležitosti, a to nielen pre vznik, ale aj pre zmenu a zánik majetkového právneho vzťahu. Súd ďalej v uvedenom rozsudku uvádza, že podľa zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení, prenechanie majetku obcí nepodlieha schvaľovaniu obecného zastupiteľstva (s výnimkou prenechania majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 9 písm. e). Z tohto rozsudku vyplýva **právny záver, že orgán obce (starosta alebo zastupiteľstvo), ktorý schvaľuje podľa zákona, štatútu a zásad hospodárenia vstup do zmluvného vzťahu, schvaľuje vždy aj zmenu a zánik tohto právneho vzťahu.**

V zmysle nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 je potrebné pristúpiť k extenzívnemu výkladu ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona o majetku obcí, ktoré priznáva obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa obce a teda skutočnosť, že obec nemá vo svojich zásadách hospodárenia upravené rozhodovanie o zmluvnom prenájme nehnuteľného majetku, neodníma obecnému zastupiteľstvu právo schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce.

Podľa § 7 ods. 8 VZN o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta mestské zastupiteľstvo schvaľuje nájom hnuteľnej veci vo vlastníctve hlavného mesta, ktorej zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, nájom nehnuteľného majetku na základe dobrovoľnej dražby, priamy nájom nehnuteľného majetku a nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Vzhľadom na vyššie uvedený rozsudok Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5obdo 45/2013 z 08. januára 2015 by každú zmenu a zánik právneho úkonu malo schvaľovať Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy. Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) vo svojich zásadách hospodárenia neupravuje postup pri úkonoch vedúcich k vzniku, k zmene a k zániku zmluvy o nájme, čo by podľa nálezu Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 389/08 z 01. apríla 2009 Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy nemalo

brániť schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce, nakoľko mu toto právo vyplýva zo zákona o majetku obcí.

Na základe vyššie uvedených skutočností listami zo dňa 19.06.2017 a zo dňa 19.02.2018 sekcia správy nehnuteľností požiadala sekciu právnych činností o usmernenie, či v prípade zmlúv o nájme, ktoré podliehajú schváleniu Mestským zastupiteľstvom hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné, aby každú zmenu a zánik (napr. dodatok k nájomnej zmluve o zúžení predmetu nájmu, dohodu o splátkach, odstúpenie od zmluvy, výpoveď, dohodu o ukončení nájmu) takýchto zmlúv o nájme rovnako schválilo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy.

V odpovediach k vyššie uvedeným žiadostiam sekcia právnych činností uviedla, že Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy by malo schvaľovať aj zmenu a zánik nájomného vzťahu, ktorého vznik podliehal schváleniu mestským zastupiteľstvom a to aj v prípade, že to nie je výslovne uvedené v zásadách hospodárenia.

Rozhodovanie znamená vytváranie vôle vo vnútri, teda v rámci organizačnej štruktúry hlavného mesta o tom, či resp. aký právny úkon robí, právne konanie je prejavom už takto vytvorenej vôle navonok voči tretej osobe s cieľom založiť, zmeniť alebo zrušiť právny vzťah. V zmysle citovaného rozsudku Najvyššieho súdu SR starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce právny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec, pretože mu k tomuto zákon o majetku obcí a Zásady hospodárenia nedávajú oprávnenie.

V nájomných zmluvách, ktoré štandardne uzatvára hlavné mesto ako prenajímateľ je upravená len možnosť hlavného mesta SR Bratislavy ako prenajímateľa ukončiť zmluvu výpoveďou, resp. odstúpením od zmluvy, avšak v zmysle vyššie spomenutého rozsudku Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5obdo 45/2013 z 08. januára 2015 by malo Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy rozhodnúť o tom, či sa zmluva ukončí napríklad z dôvodu plánovanej výstavby rezidenčného parkovacieho domu, ako aj naplnenia účelu nájmu.

46958121
87183

JUDr. Marta Macová
Vedúca oddelenia nájomov majetku
Magistrát Hl.mesta SR Bratislavy

V Bratislave dňa 26.1.2021

Vec: Žiadosť o vypovedanie nájomnej zmluvy č. 08-83-0773-05-00

Týmto listom sa na Vás obraciam so žiadosťou o vypovedanie nájomnej zmluvy č. 08-83-0773-05-00 (ďalej len „nájomná zmluva“). V rámci realizácie parkovacej politiky v Bratislave plánujeme výstavbu rezidentského parkovacieho domu na pozemku v k.ú. Ružinov, reg. C, parc.č. 15662/6. Tento pozemok je však predmetom nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi Hlavným mestom SR Bratislavou a spoločnosťou GLOBAL plus, s.r.o.

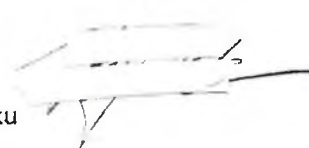
Žiadam Vás teda o vypovedanie nájomnej zmluvy a zároveň o adresovanie výzvy na vypratanie daného pozemku (oplotenie, rampy) spoločnosti GLOBAL plus, s.r.o.

Týmto taktiež odporúčam vypovedať nájomné zmluvy, ktorých predmetom sú pozemky s parc. č. 1566/41, 15666/52, 15662/6. Na pozemkoch bol prenájom umožnený za účelom zriadenia staveniska a vybudovania inžinierskych sietí počas realizácie stavby „Bratislavská univerzita práva – Rekonštrukcia OBNV II. Bratislava – Ružinov, Tomáškova 20“. Dôvod tohto prenájmu dávno pominul a stavenisko sa na parcelách niekoľko rokov nenachádza.

Vopred ďakujem za spracovanie žiadosti.

Mgr.. Peter Herceg

Splnomocnenec primátora pre parkovaciú politiku



ŠTÚDIA UMIESTNENIA PARKOVACIEHO DOMU - RUŽINOV - Paneurópska univerzita

Hmotové riešenie.





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia financií

oddelenie účtovníctva a pohľadávok

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**Sekcia správy nehnuteľností
ONM**

**MAG 106554/2021
TU**

Váš list číslo/zo dňa
MAGS ONM46958/2021

Naše číslo
MAGS OUAP 43049/2020/102627

Vybavuje/linka
Kmotorková/290

Bratislava
19.03.2021

Vec:

Oznámenie o pohľadávkach

Na základe Vašej písomnej žiadosti vo veci vyčíslenia pohľadávok Vám oznamujeme, že v dostupných dokladoch a informáciách, ktoré boli doručené na sekciu financií k dátumu 15.03.2021 evidujeme zostatok nedaňovej pohľadávky voči:

GLOBAL plus, s.r.o., IČO 35756195, VS 883077305

v lehote splatnosti	0,00 €
po lehote splatnosti	81,85 €.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie účtovníctva a pohľadávok
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

S pozdravom

Ing. Marianna Mazáková
zástupca riaditeľa sekcie financií

Príloha:

1ks Prehľad neuhradených pohľadávok

Primaciálne nám. 1, IV. poschodie, č. dverí 426

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 72	02/59 35 63 91	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	ouap@bratislava.sk

Prehľad neuhradených pohľadávok k 15.3.2021 /po splatnosti/				VS 883077305				
Interné čís.	Odberateľ	Cena celkom	Zostáva uhradiť	Vystavené	Dátum splatnosti	Variab. symbol	Názov	Popis
2112801502	GLOBAL plus, s.r.o.	6 895,50 €	54,53 €	1.7.2011	15.7.2011	883077305	ONN	prenájom pozemku
2122801583	GLOBAL plus, s.r.o.	6 895,48 €	27,32 €	1.10.2012	15.10.2012	883077305	ONN	prenájom pozemku
Ref.	798576		81,85 €					

Príloha

ZMLUVA O NÁJME POZEMKU

č. 08 - 83 - 0773 - 05 - 00

Zmluvné strany:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava,

Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Zastúpené: Ing. Andrejom Ďurkovským, primátorom hlavného mesta SR Bratislavy

Peňažný ústav: VÚB Bratislava - mesto

Číslo účtu: 1368287251/0200,

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

(ďalej len „prenajímateľ“)

a

2. GLOBAL plus, s.r.o.

Sídlo spoločnosti: Nobelova 32, 831 02 Bratislava

Zastúpené konateľom spoločnosti Alexandrom Somovom, podľa výpisu z obchodného registra Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č. 18168/B.

Peňažný ústav: ISTROBANKA a.s.

Číslo účtu: 119412010/490

IČO: 35 756 195

IČ DPH: SK2020231235

(ďalej len „nájomca“)

uzatvárajú podľa § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka túto zmluvu o nájme pozemku:

Čl. I

Predmet a účel nájmu

1. Prenajímateľ je vlastníkom nehnuteľnosti – pozemkov v Bratislave zapísaných v údajoch Správy katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pracovisko Bratislava II, k. ú. Ružinov, na liste vlastníctva č. 1201, ako parcela č. 15666/41, druh pozemku – ostatné plochy o celkovej výmere 15 873 m² a parc. č. 15666/52, druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 337 m² a na liste vlastníctva č. 1 ako parc. č. 15662/6 druh pozemku – zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 2 775 m².
2. Prenajímateľ prenecháva a nájomca prijíma do nájmu za podmienok uvedených v tejto zmluve pozemky uvedené v odseku 1 tohto článku a to :
 - 2.1 pozemok parc. č. 15666/41 vo výmere 1 884 m²,
 - 2.2 pozemok parc. č. 15666/52 v celosti t. j. 337 m²,
 - 2.3 pozemok parc. č. 15662/6 v celosti t. j. 2 775 m²,

Prevezal Zx 1

celkom spolu 4 996 m², ako je zakreslené v kópii z katastrálnej mapy (ďalej len „predmet nájmu“ alebo „pozemok“). Kópia z katastrálnej mapy je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

1. Účelom nájmu je:

3.1 **zriadenie zariadenia staveniska a vybudovanie inžinierskych sietí** na pozemkoch parc. č. 1566/41, 15666/52, 15662/6 – počas realizácie stavby „Bratislavská univerzita práva – Rekonštrukcia OBNV II. Bratislava – Ružinov, Tomáškova 20“ (nachádzajúcej sa na pozemkoch parc. č. 15666/31, 15666/50, 15666/51, vo vlastníctve nájomcu),

3.2 **rekonštrukcia existujúceho parkoviska** na pozemku parc. č. 15662/6.

Nájomca sa zaväzuje predmet nájmu využívať výlučne na dohodnutý účel. Za nesplnenie tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100,- Sk a to za každý, aj začatý deň trvania nesplnenia tejto povinnosti.

Čl. II

Vznik, doba a ukončenie nájmu

1. Nájom vznikne dňom podpísania tejto zmluvy a dojednáva sa na dobu neurčitú.
2. Nájomný vzťah môže byť ukončený:
 - a) dohodou zmluvných strán, alebo
 - b) výpoveďou prenajímateľa, a to i bez udania dôvodu, alebo
 - c) odstúpením od zmluvy v súlade s touto zmluvou a/alebo s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. V prípade odstúpenia od zmluvy sa zmluva zrušuje dňom doručenia oznámenia o odstúpení od zmluvy druhej zmluvnej strane.
3. Pre prípad výpovede dojednali zmluvné strany výpovednú lehotu 3 mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa mesiaca na nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.

Čl. III

Úhrada za nájom

1. Nájomné za predmet nájmu je stanovené podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodou v sume 165,- Sk za 1 m² ročne.
2. Ročné nájomné za prenajatý pozemok vo výmere 4 996 m² predstavuje sumu 824 340,- Sk (slovom osemstodvadsaťštyritisíc tristoštyridsať Slovenských korún), ktorú sa nájomca zaväzuje uhrádzať v štvrtročných splátkach vo výške 206 085,- Sk, počnúc dňom podpísania tejto zmluvy vždy do 15. dňa prvého mesiaca príslušného kalendárneho štvrtroka na účet prenajímateľa 1368287251/0200, variabilný symbol č. 883077305 vo VÚB Bratislava – mesto.
3. Pomernú časť nájomného za obdobie od podpísania tejto zmluvy do najbližšie splatného kalendárneho štvrtroka, nasledujúceho po podpísaní tejto zmluvy, sa nájomca zaväzuje uhradiť spolu s najbližšie splatnou úhradou za nájom, nasledujúcou po podpísaní tejto zmluvy.

Nájomné a ostatné finančné plnenia sa považujú za uhradené dňom pripísania na účet prenajímateľa.

- Zmluvné strany sa dohodli, že ak nájomca nezaplatí nájomné, pomernú časť nájomného v dohodnutých termínoch riadne a včas, je povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % 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. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde ku dňu splatnosti nájomného k poklesu devízového kurzu SKK voči EUR o viac ako 5 % oproti devízovému kurzu vyhlásenému NBS ku dňu 02.09.2005, prenajímateľ je oprávnený meniť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy, a to vždy od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po mesiaci v ktorom nastala uvedená zmena kurzu SKK voči EUR, a to jednostranným právnym úkonom. Základná hodnota EUR pre uplatnenie podmienky uvedenej v tomto odseku 1 EUR = 38,826 Sk podľa kurzu NBS ku dňu 02.09.2005.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený upraviť výšku nájomného v prípade zmeny interných predpisov prenajímateľa týkajúcich sa nájomného u nehnuteľností vo vlastníctve alebo správe prenajímateľa. V takomto prípade sa nájomca zaväzuje uzatvoriť dodatkom tejto nájomnej zmluvy novú dohodu o cene nájmu. V prípade, že na dohodu o zmene ceny nájmu nájomca v lehote určenej prenajímateľom nepristúpi je prenajímateľ oprávnený od tejto zmluvy o nájme jednostranne odstúpiť.
8. Prenajímateľ je každoročne oprávnený meniť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy tak, aby odrážala vývoj inflácie za bezprostredne predchádzajúci kalendárny rok oficiálne stanovený Štatistickým úradom SR. Zvýšenie nájomného je prenajímateľ oprávnený zmeniť výšku nájomného stanoveného podľa tejto zmluvy po uplynutí dvanástich mesiacov odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy.

Čl. IV

Práva a povinnosti nájomcu, sankcie

1. Nájomca je povinný užívať predmet nájmu v súlade s právnymi predpismi, ktoré sa vzťahujú na predmet nájmu a v rozsahu a na účel dohodnutý v tejto zmluve. Taktiež je povinný na vlastné náklady zabezpečiť jeho ochranu pred poškodením alebo zneužitím.
2. Nájomca sa zaväzuje riadne sa starať o pozemok, najmä zabezpečovať na vlastné náklady všetky úpravy a údržbu, ako aj znášať zo svojho náklady spojené s neprimeraným užívaním predmetu nájmu.
3. Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu alebo jeho časť do podnájmu alebo inej dispozície tretej osobe, s výnimkou odovzdania staveniska dodávateľovi stavby. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu 10 000,- Sk.

Nájomca sa zaväzuje vykonať na predmete nájmu stavebné úpravy výlučne na svoje náklady a riziko len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa a príslušného stavebného úradu.

Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi právoplatné stavebné povolenie na stavbu na predmete nájmu najneskôr do 31.03.2006. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10 000,- Sk, v prípade, že sa preukáže, že k nedodržaniu tejto lehoty prišlo zavinením nájomcu.

6. Nájomca je povinný predložiť prenajímateľovi právoplatné kolaudačné rozhodnutie na stavbu na predmete nájmu najneskôr do 31.03.2007. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10 000,- Sk, v prípade, že sa preukáže, že k nedodržaniu tejto lehoty prišlo zavinením nájomcu.
7. Nájomca sa zaväzuje ponechať dreviny nachádzajúce sa na predmete nájmu a zároveň dbať, aby počas rekonštrukcie parkovacích miest neprišlo k ich poškodeniu. Za nesplnenie tohto záväzku je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100 000,- Sk.
8. Nájomca sa zaväzuje denne a sústavne udržiavať v čistote a poriadku okolie predmetu nájmu. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 20 000,- Sk.
9. Nájomca na predmete nájmu preberá povinnosti prenajímateľa ako vlastníka, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných nariadení hlavného mesta SR Bratislavy a mestskej časti - Ružinov 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.
10. Zodpovednosť za škody na predmete nájmu sa riadi ustanoveniami VI. časti, prvej a druhej hlavy Občianskeho zákonníka.
11. Nájomca sa zaväzuje zabezpečiť zneškodnenie komunálneho odpadu oprávnenou osobou podľa VZN Hlavného mesta SR Bratislavy č. 21/2001 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 100 00,- Sk.
12. Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi každú zmenu a skutočnosť, ktoré by mohli ovplyvniť nájom. Za nesplnenie tejto povinnosti je nájomca povinný zaplatiť prenajímateľovi zmluvnú pokutu v sume 10 000,- Sk.
13. 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.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že pre potreby doručovania akejkoľvek písomnosti bude miestom doručenia nájomcu:

- a) sídlo nájomcu, zapísané v obchodnom registri,
- b) adresa trvalého pobytu štatutárneho zástupcu nájomcu,
- c) miesto, kde bude osoba oprávnená konať v mene nájomcu, zastihnutá.

5. Nájomca berie na vedomie a súhlasí s tým, že písomnosť doručená do miesta doručenia podľa odseku 14 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 podľa odseku 14 tohto článku a iná adresa nebude prenajímateľovi známa, považuje sa písomnosť za nájomcovi doručení tretím dňom odo dňa jej uloženia na pošte, a to aj v prípade, že sa nájomca o tom nedozvie.

Čl. V Záverečné ustanovenia

1. K zmene dohodnutých podmienok nájmu môže dôjsť len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán formou písomného dodatku alebo ak to vyplýva zo zmien a doplnkov platných všeobecne záväzných predpisov.
2. Pre právne vzťahy touto zmluvou zvlášť neupravené platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ostatných platných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluvnými stranami bolo dohodnuté, že po vydaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia na stavbu parkoviska a predložení dokladov (projektu skutočného vyhotovenia stavby, ocenenia vybudovaných investícií, geometrického plánu k vybudovanému parkovisku), nájomca požiada oddelenie správy nehnuteľností magistrátu o prevzatie vybudovanej stavby na predmete nájmu do majetku prenajímateľa.
Dňom podpísania zmluvy o bezplatnom prevode vlastníckeho práva k stavbe vybudovanej na predmete nájmu na prenajímateľa prestanú plynúť právne účinky vyplývajúce z tejto zmluvy a táto zmluva stratí platnosť.
4. Zmluva sa vyhotovuje v 8-ich vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých po jej podpísaní prenajímateľ obdrží 6 a nájomca 2 vyhotovenia.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, prečítali ju, porozumeli jej a nemajú proti jej forme a obsahu žiadne námietky, čo potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvných strán.

V Bratislave dňa:

20 SEP. 2005

Prenajímateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava

Ing. Andrej Ďurkovský
primátor



V Bratislave dňa:

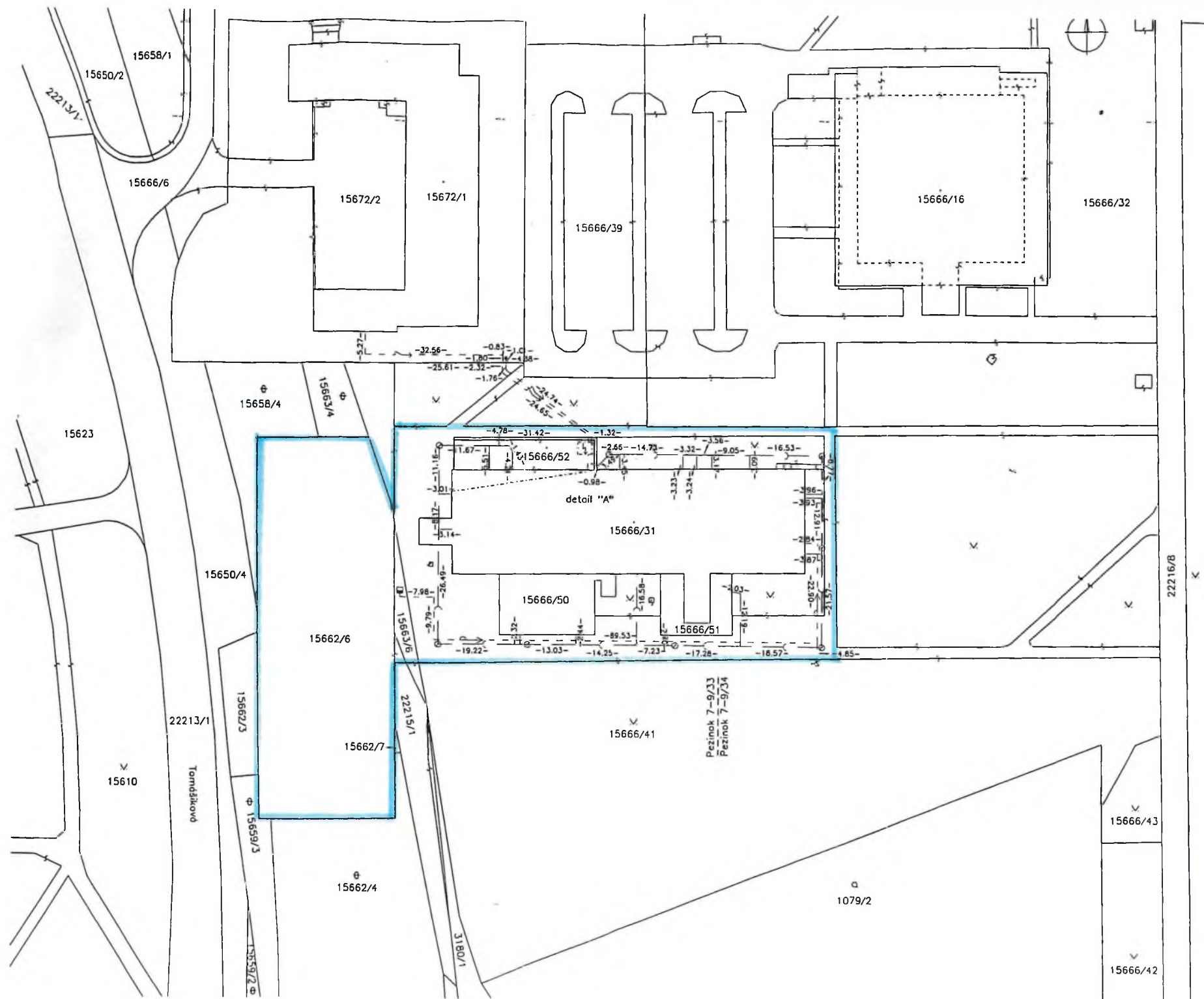
20 SEP. 2005

Nájomca:

GLOBAL plus, spol. s r.o.

Alexander Somov
konateľ spoločnosti

GLOBAL plus, s.r.o.	
Nobelova 32	①
Bratislava 831 02	
IČO: 35 756 195	
IČ DPH: SK2020231235	



171 WMA

